



ПРАВИТЕЛЬСТВО ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 4 декабря 2023 г. № 103-3

Об утверждении Порядка предоставления имущества Донецкой Народной Республики в аренду (субаренду)

Во исполнение пункта 18 части 3 статьи 4 Закона Донецкой Народной Республики от 13 октября 2023 года № 14-РЗ «О порядке управления и распоряжения собственностью Донецкой Народной Республики», руководствуясь статьями 72, 73 Конституции Донецкой Народной Республики, статьей 15 Закона Донецкой Народной Республики от 29 сентября 2023 года № 1-РЗ «О Правительстве Донецкой Народной Республики», Правительство Донецкой Народной Республики

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок предоставления имущества Донецкой Народной Республики в аренду (субаренду) (прилагается).

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Врио Председателя Правительства

А.Г. Чертков

УТВЕРЖДЕН

Постановлением Правительства
Донецкой Народной Республики
от 4 декабря 2023 г. № 103-3

Порядок предоставления имущества Донецкой Народной Республики в аренду (субаренду)

I. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок предоставления имущества Донецкой Народной Республики в аренду (субаренду) (далее – Порядок) устанавливает условия и порядок предоставления в аренду (субаренду) имущества Донецкой Народной Республики.

1.2. Для целей настоящего Порядка используются следующие основные понятия:

а) объекты аренды – имущество, находящееся в собственности Донецкой Народной Республики (далее - имущество Донецкой Народной Республики) (за исключением объектов, предоставление в аренду которых осуществляется в соответствии с земельным, водным и лесным законодательством Российской Федерации, а также законодательством Российской Федерации о недрах):

предприятия в целом или его части;

другие имущественные комплексы;

недвижимое имущество (здание, сооружение, помещение) либо его части;

движимое имущество (за исключением денежных средств, ценных бумаг и их эквивалента) - транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи);

б) Коллегиальный орган по вопросам управления и распоряжения объектами имущества (далее – Коллегиальный орган) – орган, созданный Указом Главы Донецкой Народной Республики от 18 августа 2023 года № 299 в целях повышения эффективности управления и распоряжения имуществом, переданным в государственную собственность (отнесенным к государственной собственности) Донецкой Народной Республики;

в) Уполномоченный орган – Министерство имущественных и земельных отношений Донецкой Народной Республики;

г) размер арендной платы – стоимостная величина платы за пользование объектом аренды, определенная в соответствии с требованиями Методики расчета и распределения арендной платы за пользование имуществом Донецкой Народной Республики, которая утверждается постановлением Правительства Донецкой Народной Республики (далее – Методика расчета);

д) арендаторы – юридические лица, индивидуальные предприниматели, физические лица, осуществляющие независимую профессиональную деятельность;

е) балансодержатели – государственные органы Донецкой Народной Республики, государственные унитарные предприятия, в том числе государственные казенные предприятия, государственные учреждения (далее – государственные предприятия и учреждения), на балансе которых учитывается имущество, находящееся в собственности Донецкой Народной Республики на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, ведущие бухгалтерский учет и обеспечивающие содержание данного имущества;

ж) орган управления – орган исполнительной власти Донецкой Народной Республики, иной государственный орган Донецкой Народной Республики в ведении (управлении) которого находится балансодержатель имущества, а также Уполномоченный орган в отношении не закрепленного за государственными предприятиями и учреждениями имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики (имущество казны Донецкой Народной Республики) (либо его частей), в том числе государственного имущества не вошедшего в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ, созданных в процессе приватизации (корпоратизации).

1.3. Требования, которым должно соответствовать лицо, заинтересованное в предоставлении имущества в аренду:

а) отсутствует неисполненная обязанность по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов, процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

б) не находится в процессе реорганизации, ликвидации, в отношении него не введена процедура банкротства, деятельность не приостановлена;

в) в реестре дисквалифицированных лиц отсутствуют сведения о дисквалифицированном руководителе, членах коллегиального исполнительного органа, лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа, или главном бухгалтере заявителя, являющегося юридическим лицом, о заявителе, являющемся индивидуальным предпринимателем.

1.4. Предоставление имущества Донецкой Народной Республики в аренду осуществляется:

а) по результатам проведения конкурсов, аукционов (далее – торги);

б) без проведения торгов в случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Обязательным условием при предоставлении имущества в аренду является наличие информации об объекте аренды в Реестре имущества Донецкой Народной Республики, ведение которого осуществляется

Уполномоченным органом, а также регистрации вещных прав в отношении объектов недвижимого имущества.

1.5. Проведение торгов на право заключения договоров аренды имущества Донецкой Народной Республики осуществляется в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

Решение о проведении торгов и заключении договора аренды в отношении недвижимого имущества, заключаемых государственными органами, государственными предприятиями и учреждениями Донецкой Народной Республики принимается по итогам согласования с Коллегиальным органом.

Организаторами торгов являются арендодатели имущества Донецкой Народной Республики.

Организатор торгов вправе привлечь, на основе договора, юридическое лицо (далее – специализированная организация) для осуществления функций по организации и проведению торгов - разработки документации по проведению торгов (конкурсной документации, документации об аукционе), опубликования и размещения извещения о проведении торгов и иных, связанных с обеспечением их проведения функций. При этом создание комиссии по проведению торгов, определение начального размера арендной платы, предмета и существенных условий договора, утверждение проекта договора, документации по проведению торгов, определение условий конкурсов и аукционов и их изменение, а также подписание договора осуществляются организатором торгов.

Специализированная организация осуществляет указанные функции от имени организатора торгов.

1.6. Информация о проведении торгов на право аренды имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, размещается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

1.7. Государственные органы Донецкой Народной Республики, государственные унитарные предприятия, учреждения, выступающие арендодателями имущества Донецкой Народной Республики, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента заключения договора аренды или дополнительного соглашения к нему направляют оригинал данного договора или дополнительного соглашения, с неотъемлемыми приложениями к нему, в Уполномоченный орган для обеспечения учета договоров аренды и контроля за поступлением арендной платы (части арендной платы), в бюджет Донецкой Народной Республики.

II. Основные требования, предъявляемые к договору аренды имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики

2.1. Существенными условиями договора аренды являются:

а) наименование арендодателя и арендатора;

- б) данные об объекте аренды, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды;
- в) стоимость объекта аренды;
- г) срок, на который заключается договор аренды. Предельный срок, на который имущество передается в аренду, составляет 5 (пять) лет;
- д) размер арендной платы, порядок, условия и сроки ее внесения;
- е) порядок и условия пересмотра арендной платы;
- ж) порядок использования амортизационных отчислений, в случаях, предусмотренных законодательством;
- з) условие о проведении арендатором текущего и капитального ремонта арендованного имущества;
- и) порядок предоставления объекта аренды арендатору и условия его возврата;
- к) условие целевого использования арендуемого имущества (в договорах аренды предприятий, их частей, других имущественных комплексов - направления деятельности имущественного комплекса);
- л) права и обязанности сторон;
- м) обеспечение исполнения обязательств - неустойка (штраф, пеня);
- н) обеспечение уплаты арендной платы – аванс в размере не меньшем, чем арендная плата за базовый месяц, который вносится в счет арендной платы за последний месяц (последние месяцы) аренды (за исключением договоров аренды имущественных комплексов);
- о) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора;
- п) условия и порядок расторжения договора аренды;
- р) условие о праве арендодателя на отказ от исполнения договора аренды в одностороннем порядке в случае действий или бездействий арендатора, которые повлекли либо могут повлечь повреждение, гибель имущества и/или существенное ухудшение состояния имущества; в случае систематического (3 (три) и более раз) невыполнения арендатором существенных условий Договора аренды;
- с) условие об отказе арендатора от права требовать возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором в период действия договора аренды;
- т) обязательства арендатора в отношении обеспечения пожарной безопасности арендованного имущества;
- у) условие о невозможности предоставления объекта аренды в залог;
- ф) порядок осуществления арендодателем контроля за состоянием объекта аренды;
- х) возможность выкупа имущества Арендатором;
- ц) прогноз по основным ключевым показателям деятельности (в случае аренды предприятия в целом, его частей, других имущественных комплексов).

2.2. Заключение договоров субаренды, а также заключение иных договоров, дающих право третьим лицам владеть либо пользоваться имуществом Донецкой Народной Республики, либо его частью возможно только с согласия арендодателя.

2.3. Осуществление арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества производится с согласия арендодателя.

2.4. Предоставление арендатору согласия арендодателя на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества осуществляется в порядке, утверждённом Уполномоченным органом.

2.5. Заключенный сторонами договор аренды в части существенных условий должен соответствовать типовым договорам аренды соответствующего имущества.

Типовые договоры аренды соответствующего недвижимого имущества, имущественного комплекса, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, форма договора аренды движимого имущества и договора субаренды разрабатываются и утверждаются Уполномоченным органом.

2.6. По соглашению сторон в договоре аренды могут быть предусмотрены и другие условия.

2.7. Реорганизация арендодателя, балансодержателя или арендатора не является основанием для прекращения действия договора аренды.

III. Предоставление в аренду предприятий в целом их частей и других имущественных комплексов, не закрепленных за предприятиями или учреждениями, органами государственной власти Донецкой Народной Республики, иными государственными органами Донецкой Народной Республики (имущества казны Донецкой Народной Республики)

3.1. Арендодателем предприятий в целом их частей и других имущественных комплексов, не закрепленных за предприятиями или учреждениями, органами государственной власти Донецкой Народной Республики, иными государственными органами Донецкой Народной Республики (имущества казны Донецкой Народной Республики), выступает Уполномоченный орган.

В соответствии с настоящим разделом объектами аренды являются:
предприятие в целом, либо его части;
другие имущественные комплексы.

Отдельные горные выработки (системы горных выработок) или выработки, которые предназначены для добычи полезных ископаемых

и/или иных целей, а также объекты (здания, сооружения), которые технологически связаны с ними могут предоставляться в аренду только в составе объекта аренды.

Перечень имущества, входящего в состав объекта аренды, определяется Арендодателем по результатам инвентаризации, проведенной балансодержателем имущества (при его наличии) на основании приказа Арендодателя, и отражается в отдельном балансе.

3.2. Не подлежат предоставлению в аренду права имущественного комплекса, предоставляемого в аренду, полученные им на основании разрешения (лицензии) для занятия соответствующей деятельностью.

3.3. При предоставлении в аренду объектов аренды аренда земельного участка оформляется отдельным договором в порядке, предусмотренном законодательством в сфере земельных отношений, после заключения договора аренды.

3.4. Предоставление в аренду объекта аренды осуществляется в следующем порядке:

3.4.1. Потенциальным арендатором (заявителем) для заключения договора аренды предоставляется Арендодателю заявление и документы, перечень которых утверждается Уполномоченным органом. При этом заявление должно содержать:

а) данные об объекте аренды, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (адрес фактического места нахождения объекта аренды);

б) количество и наименование объектов, входящих в состав объекта аренды;

в) вид объекта аренды (предприятие, его часть, другой имущественный комплекс);

г) направления деятельности объекта аренды;

д) срок, на который заключается договор аренды. Предельный срок, на который имущество передается в аренду, составляет 5 (пять) лет;

е) кадастровый номер объектов недвижимости, входящих в состав Объекта аренды, и (или) кадастровые номера объектов недвижимости, права на которые (в том числе право аренды) входят в состав Объекта аренды (при наличии);

ж) наименование объекта аренды (при наличии такого наименования);

з) назначение Объекта аренды: основной вид деятельности, осуществляемый собственником с использованием данного предприятия (при наличии), либо коммерческое обозначение, используемое собственником предприятия для индивидуализации предприятия (если невозможно однозначно определить назначение, в том числе назначение не указано в заявлении о государственной регистрации,

правоустанавливающим документе, указываются слова; «Осуществление предпринимательской деятельности»).

Ответственность за достоверность представленных документов несет потенциальный арендатор.

3.4.2. Основаниями для отказа в приеме заявления на заключение договора аренды являются:

а) предоставление потенциальным арендатором неполного пакета документов;

б) наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание.

3.4.3. Арендодатель в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения заявления принимает решение о передаче имущественного комплекса в аренду по результатам проведения или без проведения торгов, определяет сроки проведения инвентаризации, создает комиссию по передаче в аренду Объекта аренды и аукционную (конкурсную) комиссию (в случае передачи в аренду по результатам торгов).

Арендодатель в течение 30 (тридцати) календарных дней после принятия решения о передаче имущественного комплекса в аренду письменно уведомляет кредиторов предприятия (юридического лица) о предстоящей аренде имущественного комплекса (в случае передачи в аренду предприятия).

3.4.4. В состав комиссии по инвентаризации могут быть включены представители Арендатора (в случае передачи в аренду без проведения торгов) Объекта аренды. В полномочия комиссии входит решение вопросов, связанных с кредиторами, дебиторами предприятия (юридического лица), составом имущества, передаваемого в аренду.

3.4.5. По поручению Арендодателя и на установленную Арендодателем дату балансодержатель Объекта аренды (в случае его отсутствия Комиссия по инвентаризации, созданная Арендодателем) проводит полную инвентаризацию имущества, входящего в его состав, в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего вопросы в сфере бухгалтерского учета.

Срок проведения инвентаризации не должен превышать 25 (двадцати пяти) календарных дней от установленной даты инвентаризации. В случае необходимости срок проведения инвентаризации может быть продлен Арендодателем до тридцати календарных дней.

По результатам проведенной инвентаризации балансодержатель Объекта аренды (в случае его отсутствия Комиссия по инвентаризации, созданная Арендодателем) предоставляет Уполномоченному органу:

материалы полной инвентаризации;

утвержденный руководителем балансодержателя (в случае отсутствия балансодержателя Акт инвентаризации утверждает лицо, определенное руководителем Арендодателя) сводный акт инвентаризации Объекта аренды;

аудиторское заключение (в случае передачи в аренду предприятия);

передаточный баланс по результатам проведенной инвентаризации, заверенный аудитором (при наличии).

3.4.6. Балансодержатель объекта аренды обеспечивает предоставление Арендодателю для передачи оценщику заверенных в установленном порядке копий: материалов инвентаризации; утвержденного сводного акта инвентаризации и передаточного баланса, заверенного аудитором; аудиторского заключения; правоустанавливающих и правоподтверждающих документов и документов технической инвентаризации объектов недвижимости; сведений об обременениях, связанных с внеоборотными активами; информации о физических свойствах активов, технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, а также иной информации, существенной для определения стоимости внеоборотных и оборотных активов (запасов).

В случае отсутствия балансодержателя обеспечение предоставления документов возлагается на Арендодателя.

3.4.7. Проведение аудиторской проверки является обязательной в случае, если в состав объекта аренды входят обязательства и/или права требования.

3.4.8. Отчет об оценке рыночной стоимости и аудиторское заключение выполняется по заказу и за счет потенциального арендатора на основании технического задания, согласованного Арендодателем.

В случае проведения торгов на право заключения договора аренды имущества Донецкой Народной Республики, победитель торгов компенсирует потенциальному арендатору затраты по проведению независимой оценки и аудиторской проверки.

3.4.9. В случае принятия решения о заключении договора аренды путем проведения торгов на право заключения договора аренды имущества Донецкой Народной Республики, Арендодатель после утверждения им Заключения о стоимости объекта аренды в течение 5 (пяти) рабочих дней размещает объявление о намерении предоставить имущество Донецкой Народной Республики в аренду на официальном сайте Донецкой Народной Республики и на своём официальном сайте.

Торги проводятся в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

В случае принятия решения о заключении договора аренды без проведения торгов Арендодатель организывает подготовку проекта договора и направляет его на согласование в Коллегиальный орган и в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2022 года № 2502 «О порядке и случаях согласования правовых актов и других решений органов государственной власти Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики, органов публичной власти Запорожской области и Херсонской области в отношении управления и распоряжения отдельными объектами имущества» (далее – постановление Правительства Российской Федерации № 2502).

3.5. Арендодатель принимает решение об отказе в предоставлении объекта аренды в аренду в следующих случаях:

а) неисполнение требований подпункта 3.4.1 пункта 3.4 настоящего Порядка;

б) предоставление в аренду имущественного комплекса, указанного в заявлении, запрещено;

в) наличие у потенциального арендатора неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества Донецкой Народной Республики;

г) несоответствие существенных условий проекта договора аренды, представленного потенциальным арендатором, Типовой форме договора аренды имущественного комплекса, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики;

д) принятие Правительством Донецкой Народной Республики в отношении предприятия, его части, другого имущественного комплекса, указанного в заявлении, решения о распоряжении иным способом;

е) отказа Коллегиального органа в согласовании решения о заключении договора аренды;

ж) отказа Федерального агентства по управлению государственным имуществом в согласовании решения о заключении договора аренды в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 2502.

3.6. Имущество, предоставленное в аренду, отражается в балансе арендатора, с указанием того, что это имущество является арендованным.

3.7. При прекращении договора аренды объект аренды должен быть возвращен в порядке, утверждённом Уполномоченным органом.

IV. Предоставление в аренду имущества Донецкой Народной Республики, не закрепленного за предприятиями или учреждениями, органами государственной власти Донецкой Народной Республики, иными государственными органами Донецкой Народной Республики (имущества казны Донецкой Народной Республики)

4.1. В качестве арендодателя имущества Донецкой Народной Республики, не закрепленного за предприятиями или учреждениями, органами государственной власти Донецкой Народной Республики, иными государственными органами Донецкой Народной Республики (имущества казны Донецкой Народной Республики) выступает Уполномоченный орган.

Имущество Донецкой Народной Республики, не закрепленное за предприятиями или учреждениями, органами государственной власти Донецкой Народной Республики, иными государственными органами Донецкой

Народной Республики (имущества казны Донецкой Народной Республики) предоставляется в аренду на основании договора, заключенного Уполномоченным органом в соответствии с настоящим Порядком.

4.2. Для предоставления в аренду имущества Донецкой Народной Республики, не закрепленного за государственными предприятиями и учреждениями, органами исполнительной власти Донецкой Народной Республики, иными государственными органами Донецкой Народной Республики (имущества казны Донецкой Народной Республики) потенциальный арендатор направляет Арендодателю соответствующее заявление в произвольной форме с приложением документов, перечень которых утверждается Уполномоченным органом.

При этом заявление должно содержать:

- а) данные об объекте аренды, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды - адрес (местонахождение) объекта аренды, имущество, входящее в состав объекта аренды (здания, помещения, сооружения, их части, площадь объекта аренды, наименование движимого имущества);
- б) целевое использование имущества;
- в) срок, на который заключается договор аренды. Предельный срок, на который имущество передается в аренду, составляет 5 (пять) лет.

4.3. Основаниями для отказа в приеме заявления на заключение договора аренды являются:

- а) предоставление потенциальным арендатором неполного пакета документов;
- б) наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание.

4.4. Арендодатель в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения заявления и полного пакета документов издает приказ:

- а) о начале процедуры предоставления имущества Донецкой Народной Республики в аренду по результатам проведения или без проведения торгов;
- б) об отказе в предоставлении имущества Донецкой Народной Республики в аренду.

Копия приказа направляется заявителю в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания срока рассмотрения заявления, установленного абзацем первым настоящего пункта.

4.5. В случае принятия решения о предоставлении в аренду имущества Донецкой Народной Республики, не закрепленного за предприятиями или учреждениями, органами государственной власти Донецкой Народной Республики, иными государственными органами Донецкой Народной

Республики (имущества казны Донецкой Народной Республики), Арендодатель определяет дату проведения оценки имущества.

Отчет об оценке рыночной стоимости выполняется по заказу и за счет потенциального арендатора на основании технического задания, согласованного Арендодателем.

В случае проведения торгов на право заключения договора аренды имущества Донецкой Народной Республики, победитель торгов компенсирует потенциальному арендатору затраты по проведению независимой оценки.

Рассмотрение отчета об оценке имущества, производится Арендодателем в соответствии требованиями законодательства в сфере оценочной деятельности. По результатам рассмотрения Арендодатель утверждает Заключение о стоимости.

В случае принятия решения о заключении договора аренды путем проведения торгов на право заключения договора аренды имущества Донецкой Народной Республики, после утверждения Заключения о стоимости имущества, информация о проведении торгов на право аренды имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, размещается Арендодателем в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4.6. В случае принятия решения о заключении договора аренды без проведения торгов Уполномоченный орган организует подготовку проекта договора и направляет его на согласование:

в отношении недвижимого имущества - в Коллегиальный орган и в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Российской Федерации № 2502;

в отношении движимого имущества - в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации № 2502.

4.7. Арендодатель принимает решение об отказе в предоставлении имущества Донецкой Народной Республики в аренду в следующих случаях:

- а) неисполнение требований пункта 4.2 настоящего Порядка;
- б) предоставление в аренду имущества, указанного в заявлении, запрещено;
- в) наличие у потенциального арендатора неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики;
- г) несоответствие существенных условий проекта договора аренды, представленного потенциальным арендатором, типовым договорам аренды соответствующего недвижимого имущества и форме договора аренды движимого имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики;

д) наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание;

е) принятие Правительством Донецкой Народной Республики в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

ж) отказа Коллегиального органа в согласовании решения о заключении договора аренды;

з) отказа Федерального агентства по управлению государственным имуществом в согласовании решения о заключении договора аренды в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 2502.

V. Предоставление в аренду частей предприятия, других имущественных комплексов, закрепленных за государственными органами Донецкой Народной Республики

5.1. Арендодателем частей предприятия и других имущественных комплексов, находящихся в собственности Донецкой Народной Республики, закрепленных за государственными органами Донецкой Народной Республики, выступают государственные органы Донецкой Народной Республики по предварительному согласованию с Уполномоченным органом.

В соответствии с настоящим разделом объектами аренды являются: части предприятия; другие имущественные комплексы.

Отдельные горные выработки (системы горных выработок) или выработки, которые предназначены для добычи полезных ископаемых и/или иных целей, а также объекты (здания, сооружения), которые технологически связаны с ними могут предоставляться в аренду только в составе объекта аренды.

Перечень имущества, входящего в состав объекта аренды, определяется органом управления по результатам инвентаризации, проведенной балансодержателем имущества, и отражается в отдельном балансе.

5.2. Не подлежат предоставлению в аренду права имущественного комплекса, предоставляемого в аренду, полученные им на основании разрешения (лицензии) для занятия соответствующей деятельностью.

5.3. При предоставлении в аренду объектов аренды аренда земельного участка оформляется отдельным договором в порядке, предусмотренном законодательством в сфере земельных отношений, после заключения договора аренды.

5.4. Предоставление в аренду объекта аренды осуществляется в следующем порядке:

5.4.1. Потенциальным арендатором (заявителем) для заключения договора аренды предоставляется Арендодателю заявление и документы, перечень которых утверждается Уполномоченным органом. При этом заявление должно содержать:

а) данные об объекте аренды, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (адрес (местонахождение) объекта аренды);

б) количество и наименование объектов, входящих в состав объекта аренды;

в) вид объекта аренды (предприятие, его часть, другой имущественный комплекс);

г) направления деятельности объекта аренды;

д) срок, на который заключается договор аренды. Предельный срок, на который имущество передается в аренду, составляет 5 (пять) лет;

е) кадастровый номер объектов недвижимости, входящих в состав объекта аренды, и (или) кадастровые номера объектов недвижимости, права на которые (в том числе право аренды) входят в состав объекта аренды (при наличии);

ж) наименование объекта аренды (при наличии такого наименования);

з) назначение объекта аренды: основной вид деятельности, осуществляемый собственником с использованием данного предприятия (при наличии), либо коммерческое обозначение, используемое собственником предприятия для индивидуализации предприятия (если невозможно однозначно определить назначение, в том числе назначение не указано в заявлении о государственной регистрации, правоустанавливающим документе, указываются слова «Осуществление предпринимательской деятельности»).

Ответственность за достоверность представленных документов несет потенциальный арендатор.

5.4.2. Основаниями для отказа в приеме заявления на заключение договора аренды являются:

а) предоставление потенциальным арендатором неполного пакета документов;

б) наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание.

5.4.3. Арендодатель в течение 10 (десяти) календарных дней после даты регистрации заявления издает приказ:

а) о начале процедуры предоставления имущества Донецкой Народной Республики в аренду по результатам проведения или без проведения торгов, сроках проведения инвентаризации, создании комиссии по передаче в аренду

объекта аренды (далее – комиссия) и аукционную (конкурсную) комиссию (в случае передачи в аренду по результатам торгов);

б) об отказе в предоставлении имущества Донецкой Народной Республики в аренду.

Копия приказа направляется заявителю в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания срока рассмотрения заявления, установленного абзацем первым настоящего пункта.

5.4.4. В состав комиссии включаются представители Уполномоченного органа и Арендатора (в случае передачи в аренду без проведения торгов) объекта аренды. В полномочия комиссии входит решение вопросов, связанных с кредиторами, дебиторами предприятия (юридического лица), составом имущества, передаваемого в аренду.

5.4.5. Арендодатель проводит полную инвентаризацию имущества, входящего в его состав, в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего вопросы в сфере бухгалтерского учета.

Срок проведения инвентаризации не должен превышать 25 (двадцати пяти) календарных дней от установленной даты инвентаризации. В случае необходимости срок проведения инвентаризации может быть продлен до тридцати календарных дней.

5.4.6. Арендодатель обеспечивает передачу оценщику заверенных в установленном порядке копий: материалов инвентаризации; утвержденного сводного акта инвентаризации и передаточного баланса, заверенного аудитором; аудиторского заключения; правоустанавливающих и правоподтверждающих документов и документов технической инвентаризации объектов недвижимости; сведений об обременениях, связанных с внеоборотными активами; информации о физических свойствах активов, технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, а также иной информации, существенной для определения стоимости внеоборотных и оборотных активов (запасов).

5.4.7. Проведение аудиторской проверки является обязательной в случае, если в состав объекта аренды входят обязательства и/или права требования.

5.4.8. Отчет об оценке рыночной стоимости и аудиторское заключение выполняется по заказу и за счет потенциального арендатора на основании технического задания, согласованного Уполномоченным органом.

В случае проведения торгов на право заключения договора аренды имущества Донецкой Народной Республики, победитель торгов компенсирует потенциальному арендатору затраты по проведению независимой оценки и аудиторской проверки.

5.4.9. Арендодатель в течение 3 (трёх) рабочих дней после получения/проведения оценки имущества для получения согласования передачи имущества в аренду направляет Уполномоченному органу документы, перечень которых устанавливается Уполномоченным органом.

5.4.10. Уполномоченный орган рассматривает предоставленные ему документы об аренде и в течение 15 (пятнадцати) календарных дней после

их поступления, принимает и направляет Арендодателю решение о согласовании либо отказе в согласовании аренды.

Основаниями для отказа согласования передачи имущества в аренду являются:

а) несоответствие предоставленных документов требованиям, установленным настоящим разделом;

б) размер арендной платы за пользование имуществом определен с нарушением требований Методики расчета;

в) проект договора не соответствует Типовому договору аренды недвижимого имущества, зарегистрированного за государственным предприятием или учреждением на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, форма которого утверждается Уполномоченным органом;

г) наличие у арендатора, с которым планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики;

д) выявление по результатам рассмотрения в отчете об оценке имущества нарушений положений законодательства об оценочной деятельности, в том числе стандартов оценки.

В случае получения Арендодателем от Уполномоченного органа письменного отказа в согласовании передачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, договор аренды не заключается.

5.4.11. В случае принятия решения о заключении договора аренды путем проведения торгов на право заключения договора аренды имущества Донецкой Народной Республики, Арендодатель после утверждения им Заключения о стоимости объекта аренды в течение 5 (пяти) рабочих дней размещает объявление о намерении предоставить имущество Донецкой Народной Республики в аренду на официальном сайте Донецкой Народной Республики и на своём официальном сайте.

Торги проводятся в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

5.5. Арендодатель принимает решение об отказе в предоставлении объекта аренды в аренду в следующих случаях:

а) неисполнение требований пункта 5.4.1 настоящего Порядка;

б) отказ Уполномоченного органа в согласовании аренды предприятия, его частей, другого имущественного комплекса;

в) предоставление в аренду имущественного комплекса, указанного в заявлении, запрещено;

г) наличие у потенциального арендатора неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества Донецкой Народной Республики;

д) несоответствие существенных условий проекта договора аренды, представленного потенциальным арендатором, Типовой форме договора аренды имущественного комплекса, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики;

е) принятие в отношении имущественного комплекса, указанного в заявлении, решения о распоряжении иным способом.

ж) отказа Коллегиального органа в согласовании решения о заключении договора аренды;

з) отказа Федерального агентства по управлению государственным имуществом в согласовании решения о заключении договора аренды в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 2502.

Решение об отказе по основаниям, указанным в пунктах «а», «в», «г», «д», «е», принимается не позднее 5 (пяти) рабочих дней после даты регистрации заявления.

Решение об отказе по основаниям, указанным в пункте «б», «ж» и «з» принимается не позднее 5 (пяти) рабочих дней после даты регистрации соответствующего отказа.

О принятом решении об отказе Арендодатель письменно уведомляет заявителя в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения.

5.6. Имущество, предоставленное в аренду, отражается в балансе арендатора, с указанием того, что это имущество является арендованным.

5.7. При прекращении договора аренды объект аренды должен быть возвращен в порядке, утверждённом Арендодателем.

VI. Предоставление в аренду недвижимого имущества, закреплённого за государственными органами Донецкой Народной Республики

6.1. В качестве Арендодателя недвижимого имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, закреплённого за государственными органами Донецкой Народной Республики, выступают государственные органы Донецкой Народной Республики по предварительному согласованию с Уполномоченным органом.

Недвижимое имущество Донецкой Народной Республики, закреплённое за государственными органами Донецкой Народной Республики, предоставляется в аренду на основании договора аренды, заключённого государственными органами Донецкой Народной Республики по согласованию с Уполномоченным органом.

6.2. Для предоставления в аренду недвижимого имущества Донецкой Народной Республики потенциальный арендатор предоставляет Арендодателю

соответствующее заявление в произвольной форме с приложением документов, перечень которых утверждается Уполномоченным органом.

Заявление должно содержать:

- а) данные об объекте аренды, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды - адрес (местонахождение) объекта аренды, тип объекта аренды (здание, помещение, сооружение, их части, площадь объекта аренды);
- б) наименование балансодержателя объекта аренды;
- в) целевое использование имущества;
- г) срок, на который заключается договор аренды. Предельный срок, на который имущество передается в аренду, составляет 5 (пять) лет.

Ответственность за достоверность представленных документов несет потенциальный арендатор.

6.3. Основаниями для отказа в приеме заявления на заключение договора аренды являются:

- а) предоставление потенциальным арендатором неполного пакета документов;
- б) наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание.

6.4. Арендодатель в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения заявления и полного пакета документов издает приказ:

- а) о начале процедуры предоставления имущества Донецкой Народной Республики в аренду по результатам проведения или без проведения торгов;
- б) об отказе в предоставлении имущества Донецкой Народной Республики в аренду.

Копия приказа направляется заявителю в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания срока рассмотрения заявления, установленного абзацем первым настоящего пункта.

Основаниями для отказа в предоставлении имущества Донецкой Народной Республики в аренду являются:

- а) неисполнение требований пунктов 6.2 настоящего Порядка;
- б) предоставление в аренду имущества, указанного в заявлении, запрещено;
- в) если имущество не может быть объектом аренды на условиях договора аренды, имущество задействовано в процессе основного производства, и его аренда нарушит целостность имущественного комплекса;
- г) наличие у потенциального арендатора неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики;
- д) несоответствие условий проекта договора аренды, представленного потенциальным арендатором, типовому договору аренды недвижимого

имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, зарегистрированного за государственным предприятием и учреждением на праве хозяйственного ведения, оперативного управления;

е) наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание;

ж) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом.

з) отказа Коллегиального органа в согласовании решения о заключении договора аренды;

и) отказа Федерального агентства по управлению государственным имуществом в согласовании решения о заключении договора аренды в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 2502.

6.5. В случае если имущество может быть объектом аренды, Арендодатель в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания срока рассмотрения заявления, направляет арендатору письмо о необходимости проведения независимой оценки имущества.

6.6. Отчет об оценке рыночной стоимости выполняется по заказу и за счет потенциального арендатора на основании технического задания, согласованного Уполномоченным органом.

В случае проведения торгов на право заключения договора аренды имущества Донецкой Народной Республики, победитель торгов компенсирует потенциальному арендатору затраты по проведению независимой оценки.

6.7. Арендодатель в течение 3 (трёх) рабочих дней после получения/проведения оценки имущества для получения согласования передачи имущества в аренду направляет Уполномоченному органу документы, перечень которых устанавливается Уполномоченным органом.

6.8. Уполномоченный орган рассматривает предоставленные ему документы об аренде и в течение 15 (пятнадцати) календарных дней после их поступления, принимает и направляет Арендодателю решение о согласовании либо отказе в согласовании аренды.

Основаниями для отказа согласования передачи имущества в аренду являются:

а) несоответствие предоставленных документов требованиям, установленным настоящим разделом;

б) размер арендной платы за пользование имуществом определен с нарушением требований Методики расчета;

в) проект договора не соответствует Типовому договору аренды недвижимого имущества, зарегистрированного за государственным

предприятием или учреждением на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, форма которого утверждается Уполномоченным органом;

г) наличие у арендатора, с которым планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики;

д) выявление по результатам рассмотрения в отчете об оценке имущества нарушений положений законодательства об оценочной деятельности, в том числе стандартов оценки.

В случае получения Арендодателем от Уполномоченного органа письменного отказа в согласовании передачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, договор аренды не заключается.

О принятом решении об отказе от передачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики на основании письменного отказа Уполномоченного органа Арендодатель письменно уведомляет заявителя в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации соответствующего письменного отказа.

6.9. В случае принятия решения о заключении договора аренды путем проведения торгов на право заключения договора аренды имущества Донецкой Народной Республики, после утверждения Заключения о стоимости имущества и письменного согласования передачи имущества в аренду Уполномоченным органом, информация о проведении торгов на право аренды имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, размещается Арендодателем в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

VII. Предоставление в аренду частей предприятия, других имущественных комплексов, закрепленных на праве хозяйственного ведения, оперативного управления за государственными унитарными предприятиями или учреждениями

7.1. Арендодателем частей предприятия и других имущественных комплексов, находящихся в собственности Донецкой Народной Республики, закрепленных на праве хозяйственного ведения, оперативного управления за государственным предприятием и учреждением, выступают государственные унитарные предприятия и учреждения по предварительному согласованию с органом управления и Уполномоченным органом.

В соответствии с настоящим разделом объектами аренды являются:
части предприятия;
другие имущественные комплексы.

Отдельные горные выработки (системы горных выработок) или выработки, которые предназначены для добычи полезных ископаемых и/или иных целей, а также объекты (здания, сооружения), которые технологически связаны с ними могут предоставляться в аренду только в составе объекта аренды.

Перечень имущества, входящего в состав объекта аренды, определяется органом управления по результатам инвентаризации, проведенной балансодержателем имущества, и отражается в отдельном балансе.

7.2. Не подлежат предоставлению в аренду права имущественного комплекса, предоставляемого в аренду, полученные им на основании разрешения (лицензии) для занятия соответствующей деятельностью.

7.3. При предоставлении в аренду объектов аренды аренда земельного участка оформляется отдельным договором в порядке, предусмотренном законодательством в сфере земельных отношений, после заключения договора аренды.

7.4. Предоставление в аренду объекта аренды осуществляется в следующем порядке:

7.4.1. Потенциальным арендатором (заявителем) для заключения договора аренды предоставляется Арендодателю заявление и документы, перечень которых утверждается Уполномоченным органом. При этом заявление должно содержать:

а) данные об объекте аренды, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (адрес (местонахождение) объекта аренды);

б) количество и наименование объектов, входящих в состав объекта аренды;

в) вид объекта аренды (предприятие, его часть, другой имущественный комплекс);

г) направления деятельности объекта аренды;

д) срок, на который заключается договор аренды. Предельный срок, на который имущество передается в аренду, составляет 5 (пять) лет;

е) кадастровый номер объектов недвижимости, входящих в состав объекта аренды, и (или) кадастровые номера объектов недвижимости, права на которые (в том числе право аренды) входят в состав объекта аренды (при наличии);

ж) наименование объекта аренды (при наличии такого наименования);

з) назначение объекта аренды: основной вид деятельности, осуществляемый собственником с использованием данного предприятия (при наличии), либо коммерческое обозначение, используемое собственником предприятия для индивидуализации предприятия (если невозможно однозначно определить назначение, в том числе

назначение не указано в заявлении о государственной регистрации, правоустанавливающим документе, указываются слова «Осуществление предпринимательской деятельности»).

Ответственность за достоверность представленных документов несет потенциальный арендатор.

7.4.2. Основаниями для отказа в приеме заявления на заключение договора аренды являются:

а) предоставление потенциальным арендатором неполного пакета документов;

б) наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание.

7.4.3. Арендодатель в течение 5 (пяти) рабочих дней после даты регистрации заявления направляет копии заявления и поступивших документов в орган управления для согласования либо отказа в согласовании аренды, а также для получения выводов о том, что имущество: может быть объектом аренды, является или не является имущественным комплексом, может быть выделено в имущественный комплекс.

7.4.4. Орган управления рассматривает предоставленные ему документы об аренде и в течение 15 (пятнадцати) календарных дней после их поступления и направляет Арендодателю письменный ответ о согласовании либо отказе в согласовании аренды.

Орган управления обязан предоставить письменный ответ о согласовании либо отказ от заключения договора аренды.

Основаниями для отказа в согласовании являются:

а) решение органа управления о целесообразности сохранения текущего порядка использования объекта аренды;

б) невозможность использования объекта аренды в соответствии с заявленным потенциальным арендатором направлением деятельности.

В случае письменного обращения органа управления о необходимости продления срока, срок, указанный в настоящем пункте, продлевается не более чем на 15 (пятнадцать) календарных дней.

7.4.5. Арендодатель в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от органа управления решения о согласовании передачи в аренду предприятия, его части, другого имущественного комплекса, а также предложений об условиях передачи издает приказ:

а) о начале процедуры предоставления имущества Донецкой Народной Республики в аренду по результатам проведения или без проведения торгов, сроках проведения инвентаризации, создании комиссии по передаче в аренду объекта аренды (далее – комиссия) и аукционную (конкурсную) комиссию (в случае передачи в аренду по результатам торгов);

б) об отказе в предоставлении имущества Донецкой Народной Республики в аренду.

Копия приказа направляется заявителю в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания срока рассмотрения заявления, установленного абзацем первым настоящего пункта.

7.4.6. В состав комиссии включаются представители Уполномоченного органа, органа управления и арендатора (в случае передачи в аренду без проведения торгов) объекта аренды. В полномочия комиссии входит решение вопросов, связанных с кредиторами, дебиторами предприятия (юридического лица), составом имущества, передаваемого в аренду.

7.4.7. Арендодатель проводит полную инвентаризацию имущества, входящего в его состав, в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего вопросы в сфере бухгалтерского учета.

Срок проведения инвентаризации не должен превышать 25 (двадцати пяти) календарных дней от установленной даты инвентаризации. В случае необходимости срок проведения инвентаризации может быть продлен до тридцати календарных дней.

7.4.8. Арендодатель обеспечивает передачу оценщику заверенных в установленном порядке копий: материалов инвентаризации; утвержденного сводного акта инвентаризации и передаточного баланса, заверенного аудитором; аудиторского заключения; правоустанавливающих и правоподтверждающих документов и документов технической инвентаризации объектов недвижимости; сведений об обременениях, связанных с внеоборотными активами; информации о физических свойствах активов, технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, а также иной информации, существенной для определения стоимости внеоборотных и оборотных активов (запасов).

7.4.9. Проведение аудиторской проверки является обязательной в случае, если в состав объекта аренды входят обязательства и/или права требования.

7.4.10. Отчет об оценке рыночной стоимости выполняется по заказу и за счет потенциального арендатора на основании технического задания, согласованного Уполномоченным органом.

В случае проведения торгов на право заключения договора аренды имущества Донецкой Народной Республики, победитель торгов компенсирует потенциальному арендатору затраты по проведению независимой оценки.

7.4.11. Арендодатель в течение 3 (трех) рабочих дней после получения/проведения оценки имущества для получения согласования передачи имущества в аренду направляет Уполномоченному органу документы, перечень которых устанавливается Уполномоченным органом.

7.4.12. Уполномоченный орган рассматривает предоставленные ему документы об аренде и в течение 15 (пятнадцати) календарных дней после их поступления и направляет Арендодателю письменный ответ о согласовании либо отказе в согласовании аренды.

Основаниями для отказа согласования передачи имущества в аренду являются:

а) несоответствие предоставленных документов требованиям, установленным настоящим разделом;

б) размер арендной платы за пользование имуществом определен с нарушением требований Методики расчета;

в) проект договора не соответствует Типовому договору аренды недвижимого имущества, зарегистрированного за государственным предприятием или учреждением на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, форма которого утверждается Уполномоченным органом;

г) наличие у арендатора, с которым планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики;

д) выявление по результатам рассмотрения в отчете об оценке имущества нарушений положений законодательства об оценочной деятельности, в том числе стандартов оценки.

В случае получения Арендодателем от Уполномоченного органа письменного отказа в согласовании передачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, договор аренды не заключается.

7.4.13. В случае принятия решения о заключении договора аренды путем проведения торгов на право заключения договора аренды имущества Донецкой Народной Республики, Арендодатель после утверждения им Заключения о стоимости объекта аренды в течение 5 (пяти) рабочих дней размещает объявление о намерении предоставить имущество Донецкой Народной Республики в аренду на официальном сайте Донецкой Народной Республики и на своём официальном сайте.

Торги проводятся в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации.

7.5. Арендодатель принимает решение об отказе в предоставлении объекта аренды в аренду в следующих случаях:

а) неисполнение требований пункта 7.4.1 настоящего Порядка;

б) отказ органа управления или Уполномоченного органа в согласовании аренды предприятия, его частей, другого имущественного комплекса;

в) предоставление в аренду имущественного комплекса, указанного в заявлении, запрещено;

г) наличие у потенциального арендатора неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества Донецкой Народной Республики;

д) несоответствие существенных условий проекта договора аренды, представленного потенциальным арендатором, Типовой форме договора

аренды имущественного комплекса, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики;

е) принятие в отношении имущественного комплекса, указанного в заявлении, решения о распоряжении иным способом.

Решение об отказе по основаниям, указанным в пунктах «а», «в», «г», «д», «е», принимается не позднее 5 (пяти) рабочих дней после даты регистрации заявления.

Решение об отказе по основаниям, указанным в пункте «б», принимается не позднее 5 (пяти) рабочих дней после даты регистрации соответствующего отказа.

О принятом решении об отказе Арендодатель письменно уведомляет заявителя в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты принятия соответствующего решения.

7.6. Имущество, предоставленное в аренду, отражается в балансе арендатора, с указанием того, что это имущество является арендованным.

7.7. При прекращении договора аренды объект аренды должен быть возвращен в порядке, утвержденном Арендодателем.

VIII. Предоставление в аренду недвижимого имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных унитарных предприятий и учреждений

8.1. В качестве арендодателя недвижимого имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, находящегося на праве хозяйственного ведения, оперативного управления за государственным предприятием и учреждением, выступают государственные унитарные предприятия и учреждения по предварительному согласованию с органом управления и Уполномоченным органом.

Недвижимое имущество Донецкой Народной Республики, находящееся на праве хозяйственного ведения, оперативного управления за государственным унитарным предприятием и учреждением, предоставляется в аренду на основании договора аренды, заключенного государственным предприятием и учреждением с учетом предложений органа управления и по согласованию с органом управления и Уполномоченным органом.

8.2. Для предоставления в аренду недвижимого имущества Донецкой Народной Республики потенциальный арендатор направляет Арендодателю соответствующее заявление в произвольной форме с приложением документов, перечень которых утверждается Уполномоченным органом.

Заявление должно содержать:

а) данные об объекте аренды, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды - адрес

(местонахождение) объекта аренды, тип объекта аренды (здание, помещение, сооружение, их части, площадь объекта аренды);

б) наименование балансодержателя объекта аренды;

в) целевое использование имущества;

г) срок, на который заключается договор аренды. Предельный срок, на который имущество передается в аренду, составляет 5 (пять) лет.

Ответственность за достоверность представленных документов несет потенциальный арендатор.

8.3. Основаниями для отказа в приеме заявления на заключение договора аренды являются:

а) предоставление потенциальным арендатором неполного пакета документов;

б) наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание.

8.4. Арендодатель в течение 10 (десяти) календарных дней со дня со дня получения заявления и полного пакета документов издает приказ:

а) о начале процедуры предоставления имущества Донецкой Народной Республики в аренду по результатам проведения или без проведения торгов;

б) об отказе в предоставлении имущества Донецкой Народной Республики в аренду.

Копия приказа направляется заявителю в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты окончания срока рассмотрения заявления, установленного абзацем первым настоящего пункта.

Основаниями для отказа в предоставлении имущества Донецкой Народной Республики в аренду являются:

а) неисполнение требований пунктов 8.2 настоящего Порядка;

б) предоставление в аренду имущества, указанного в заявлении, запрещено;

в) если имущество не может быть объектом аренды на условиях договора аренды, имущество задействовано в процессе основного производства, и его аренда нарушит целостность имущественного комплекса;

г) наличие у потенциального арендатора неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики;

д) несоответствие условий проекта договора аренды, представленного потенциальным арендатором, типовому договору аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, зарегистрированного за государственным предприятием и учреждением на праве хозяйственного ведения, оперативного управления;

е) наличие в заявлении и (или) прилагаемых к нему документах исправлений, ошибок (несоответствий), не позволяющих однозначно истолковать их содержание;

ж) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом.

8.5. Арендодатель в течение 3 (трех) рабочих дней после даты регистрации заявления направляет в орган управления копию заявления потенциального арендатора и проект договора аренды, для получения выводов о том, что имущество может быть объектом аренды на условиях договора аренды.

8.6. Орган управления рассматривает предоставленные ему документы и в течение 10 (десяти) рабочих дней после их поступления направляет Арендодателю в письменном виде заключение о том, что имущество может быть объектом аренды, согласие в предоставлении имущества в аренду и выводы об условиях договора аренды либо отказ в предоставлении в аренду имущества.

Основаниями для отказа согласования передачи имущества в аренду являются:

а) решение органа управления о целесообразности сохранения текущего порядка использования недвижимого имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики;

б) невозможность использования недвижимого имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики в соответствии с заявленным потенциальным арендатором целевым использованием.

8.7. В случае получения Арендодателем от органа управления письменного отказа в предоставлении в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, договор аренды не заключается, о чем арендатор уведомляется письмом в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения отказа органа управления.

8.8. В случае, если имущество может быть объектом аренды, Арендодатель в течение 2 (двух) рабочих дней после получения от органа управления письменного согласия на заключение договора аренды недвижимого имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, направляет арендатору письмо о возможности предоставления в аренду имущества и необходимости проведения независимой оценки имущества.

8.9. Отчет об оценке рыночной стоимости выполняется по заказу и за счет потенциального арендатора на основании технического задания, согласованного Уполномоченным органом.

В случае проведения торгов на право заключения договора аренды имущества Донецкой Народной Республики, победитель торгов компенсирует потенциальному арендатору затраты по проведению независимой оценки.

8.10. Арендодатель в течение 3 (трёх) рабочих дней после получения/проведения оценки имущества для получения согласования передачи имущества в аренду направляет Уполномоченному органу документы, перечень которых устанавливается Уполномоченным органом.

8.11. Уполномоченный орган рассматривает предоставленные ему документы об аренде и в течение 15 (пятнадцати) календарных дней после их поступления и направляет Арендодателю в письменном виде согласование либо отказе в согласовании аренды.

Основаниями для отказа согласования передачи имущества в аренду являются:

а) несоответствие предоставленных документов требованиям, установленным настоящим разделом;

б) размер арендной платы за пользование имуществом определен с нарушением требований Методики расчета;

в) проект договора не соответствует Типовому договору аренды недвижимого имущества, зарегистрированного за государственным предприятием или учреждением на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, форма которого утверждается Уполномоченным органом;

г) наличие у арендатора, с которым планируется заключить договор аренды, неисполненных обязательств по ранее заключенным договорам аренды имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики;

д) выявление по результатам рассмотрения в отчете об оценке имущества нарушений положений законодательства об оценочной деятельности, в том числе стандартов оценки.

В случае получения государственным предприятием или учреждением от Уполномоченного органа письменного отказа в согласовании передачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, договор аренды не заключается.

О принятом решении об отказе от передачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики на основании письменного отказ Уполномоченного органа Арендодатель письменно уведомляет заявителя в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации соответствующего письменного отказа.

8.12. В случае принятия решения о заключении договора аренды путем проведения торгов на право заключения договора аренды имущества Донецкой Народной Республики, после утверждения Заключения о стоимости имущества

и письменного согласования передачи имущества в аренду Уполномоченным органом, информация о проведении торгов на право аренды имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, размещается арендодателем в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

IX. Предоставление имущества Донецкой Народной Республики в субаренду

9.1. Арендатор имеет право, по согласованию с арендодателем и Уполномоченным органом в порядке, предусмотренном для согласования соответствующего договора аренды, передать в субаренду имущество, если иное не предусмотрено договором аренды. При этом срок предоставления имущества в субаренду не может превышать срока действия договора аренды.

Недвижимое имущество предоставляется в субаренду при условии, что суммарная площадь предоставляемого (предоставленного) в субаренду имущества не превышает 50 процентов арендуемой площади.

9.2. Внесение изменений в договор аренды в части предоставления арендатору права передавать арендованное имущество в субаренду согласовывается с органом управления.

9.3. К договору субаренды применяются положения о договоре аренды. При предоставлении имущества в субаренду изменение целевого использования имущества не допускается.

Имущество, входящее в состав переданного в аренду предприятия, его части, другого имущественного комплекса, может быть передано в субаренду, в случае если передача в субаренду не нарушает его производственный цикл.

9.4. Расчет платы за субаренду подлежит согласованию арендодателем с Уполномоченным органом.

Для получения согласования расчета платы за субаренду, арендатор направляет в Уполномоченный орган соответствующее заявление в произвольной форме с приложением документов:

а) расчет платы за субаренду, подписанный арендатором и потенциальным субарендатором, по форме, утвержденной Уполномоченным органом;

б) проект договора субаренды, соответствующий Типовой форме договора субаренды, утвержденной Уполномоченным органом;

в) копию технического паспорта здания, в котором находится объект аренды, с выделением объекта субаренды на плане;

г) копию (заверенную) свидетельства о государственной регистрации юридического лица балансодержателя либо копии выписки из Единого

государственного реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

д) заверенную копию Устава, положения предприятия, организации – потенциального субарендатора юридического лица;

е) заверенную копию документа, удостоверяющего личность индивидуального предпринимателя.

9.5. Заявление на получение согласования расчета платы за субаренду должно содержать:

а) данные об объекте субаренды, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче субарендатору в качестве объекта субаренды - адрес (местонахождение) объекта аренды, тип объекта аренды (здание, помещение, строение, сооружение, замощение, их части, площадь объекта аренды);

б) целевое использование имущества;

в) срок субаренды.

9.6. Размер платы за субаренду имущества Донецкой Народной Республики определяется в соответствии с требованиями Методики расчета.

9.7. В случае предоставления имущества в субаренду ответственность за соблюдение условий договора субаренды несет арендатор.

Х. Внесение изменений в договоры аренды, прекращение (расторжение) договоров аренды

10.1. В случае внесения изменений в договор аренды между арендодателем и арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды.

Внесение изменений в договоры аренды, арендодателем по которым выступает государственное предприятие или учреждение, осуществляется по согласованию с Уполномоченным органом.

10.2. Уполномоченный орган в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения заявления от арендатора и всех необходимых документов принимает решение о согласовании (либо об отказе в согласовании) внесения изменений в договор аренды и извещает о принятом решении Арендодателя.

10.3. В случае намерения продлить договор аренды арендаторы не позднее, чем за 3 (три) месяца до окончания срока действия договора аренды обязаны предоставить арендодателю документы, согласно перечню, который утверждается Уполномоченным органом.

10.4. Основания для отказа в продлении договора аренды:

- а) подача документов с нарушением сроков, установленных п. 10.3 настоящего Порядка;
- б) принятие Правительством Донецкой Народной Республики иного управленческого решения относительно объекта аренды;
- в) наличие у арендатора задолженности по арендной плате, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) по договору аренды.

10.5. Односторонний отказ от договора аренды не допускается (кроме случаев, установленных настоящим Порядком и договором аренды).

10.6. Изменение арендатором цели использования по договору аренды не допускается. В случае нарушения арендатором целевого использования арендованного имущества договор аренды подлежит прекращению. Арендодатель производит перерасчет арендной платы с применением арендной ставки для той цели использования имущества арендатором, по которой арендная ставка является наибольшей. Указанный перерасчет производится с даты заключения договора аренды.

10.7. Договор аренды может быть расторгнут по соглашению сторон.

10.8. Договор аренды прекращается в случае:

- а) окончания срока, на который он был заключен, при отсутствии обращения арендатора о продлении договора аренды;
- б) изменения арендатором цели использования;
- в) передачи арендатором без разрешения арендодателя имущества в пользование другому лицу;
- г) досрочного расторжения по взаимному согласию арендатора и арендодателя;
- д) вступления в законную силу решения суда;
- е) банкротства арендатора;
- ж) гибели (уничтожения) объекта аренды;
- з) ликвидации арендатора;
- и) передачи объекта аренды в аренду в составе имущественного комплекса;
- к) отказа арендодателя от исполнения обязательств, в случаях, предусмотренных пунктом 10.9 настоящего Порядка.

10.9. Арендодатель недвижимого имущества Донецкой Народной Республики, вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в одном из следующих случаев:

- а) действия и/или бездействия арендатора повлекли либо могут повлечь повреждение, гибель имущества и/или существенное ухудшение состояния имущества;

б) арендатор систематически не выполняет (3 (три) и более раз) существенные условия Договора аренды.

10.10. Внесение изменений в договоры субаренды осуществляется в порядке, определенном для договоров аренды.

10.11. В случае расторжения договора аренды, между балансодержателем и арендатором подписывается Акт приема-передачи (возврата) арендованного имущества, один экземпляр которого арендатор направляет в Уполномоченный орган, в течение 3 (трех) рабочих дней.

В случае расторжения договора субаренды, между арендатором (арендодателем по договору субаренды) и субарендатором подписывается Акт приема-передачи (возврата) арендованного имущества, один экземпляр которого арендатор (арендодатель по договору субаренды) направляет в Уполномоченный орган.

Имущество считается возвращенным балансодержателю с момента подписания Акта приема-передачи между арендатором и балансодержателем или лицом, которое укажет арендодатель.

Договор аренды считается расторгнутым с даты подписания Акта приема-передачи.

10.12. Арендаторы (арендодатели по договору субаренды) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи (возврата) при расторжении договора аренды (субаренды) (либо вступления в силу судебного решения о расторжении договора аренды) - направляют оригинал Акта приема-передачи (либо копию решения суда) в Уполномоченный орган, в течение 3 (трех) рабочих дней.

XI. Осуществление контроля за использованием имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, и переданного в аренду

11.1. Контроль за исполнением арендаторами условий договоров аренды имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, осуществляет арендодатель в порядке, определенном договором аренды.

11.2. Контроль за поступлением в бюджет Донецкой Народной Республики арендной платы по договорам аренды и субаренды имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, осуществляет Уполномоченный орган.

11.3. Контроль за использованием имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, и переданного в аренду, осуществляет Уполномоченный орган.

ХII. Переходные положения

12.1. После нормативного правового урегулирования механизма предоставления страховых услуг в Донецкой Народной Республике арендатор обязан застраховать арендованное имущество не менее, чем на его стоимость согласно Отчета об оценке имущества в пользу балансодержателя, который несет риск случайной гибели или повреждения имущества, и предоставить арендодателю копии страхового полиса и платежного поручения. Постоянно возобновлять договор страхования таким образом, чтобы весь срок аренды имущество было застраховано.

12.2. Договоры аренды имущества, находящегося в собственности Донецкой Народной Республики, заключённые до вступления в силу настоящего Порядка, действуют до истечения срока, на который они заключены, если иное не предусмотрено договором аренды.

12.3. До создания Министерства имущественных и земельных отношений Донецкой Народной Республики, его функции, предусмотренные настоящим Порядком, в соответствии с пунктом 3 Указа временно исполняющего обязанности Главы Донецкой Народной Республики от 13 апреля 2023 года «О системе и структуре исполнительных органов Донецкой Народной Республики» выполняет Фонд государственного имущества Донецкой Народной Республики.