

Приложение 1  
к решению Минского городского  
исполнительного комитета  
13.12.2012 № 3845

Примерная форма

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
аренды капитальных строений (зданий, сооружений),  
изолированных помещений, машино-мест, их частей,  
находящихся в собственности города Минска

\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.  
(место заключения договора)

\_\_\_\_\_  
(наименование юридического лица)

именуемый(ое) в дальнейшем «Арендодатель», в лице \_\_\_\_\_  
(должность,

\_\_\_\_\_  
фамилия, собственное имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_  
(документ, подтверждающий полномочия)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_  
(наименование юридического лица,

\_\_\_\_\_  
фамилия, собственное имя, отчество индивидуального предпринимателя, физического лица)

именуемый(ое) в дальнейшем «Арендатор», в лице \_\_\_\_\_  
(должность,

\_\_\_\_\_  
фамилия, собственное имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_  
(документ, подтверждающий полномочия)

с другой стороны, заключили настоящий договор (далее - договор) о  
нижеследующем:

ГЛАВА 1  
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется  
принять во временное возмездное владение и пользование

\_\_\_\_\_  
(капитальное строение (здание, сооружение),

\_\_\_\_\_  
изолированное помещение, машино-место, их часть)

расположенное по адресу: \_\_\_\_\_,

которое представляет собой \_\_\_\_\_  
 (наименование, арендуемая площадь \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_,  
 и другие признаки, позволяющие определенно установить имущество)  
 (далее - Имущество).

Имущество передается в аренду по результатам проведения аукциона по продаже права заключения договоров аренды от \_\_\_\_\_  
 (дата проведения аукциона)  
 (указывается в случае его проведения).

План (выкопировка из технического паспорта) Имущества прилагается к договору и является неотъемлемой его частью.

2. При сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей Арендатору предоставляется право подъезда и прохода к Имуществу.

3. Договор аренды заключается на основании решения Минского городского исполнительного комитета (далее - Мингорисполком) от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_, являющегося неотъемлемой частью договора.

4. Имущество передается Арендатору для использования его

\_\_\_\_\_

(указываются конкретные цели и

\_\_\_\_\_

назначение использования)

5. На момент передачи в аренду Имущество не имеет (имеет) обременения (ограничения) \_\_\_\_\_  
 (указать)

## ГЛАВА 2 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6. Арендодатель обязан:

6.1. передать Имущество Арендатору в течение трех рабочих дней после вступления договора в силу по передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями сторон и заверенному печатями;

6.2. производить за свой счет капитальный ремонт Имущества, переданного Арендатору;

6.3. в случае аварии немедленно принимать все необходимые меры по ее устранению.

Если авария произошла по вине Арендатора, вследствие его действия или бездействия, принимать меры по возмещению ущерба в порядке, установленном законодательством;

6.4. обслуживать приборы, запорную и водоразборную арматуру сетей водопровода, канализации и другого сантехнического оборудования, кроме приборов учета воды, тепла, электрической энергии, учитывающих объемы их потребления Арендатором по сданному в аренду Имуществу.

В случае отсутствия доступа к указанному в настоящем подпункте оборудованию по вине Арендатора Арендодатель не несет ответственность за ущерб, вызванный неисправностью приборов водопроводных сетей, канализации и отопления;

6.5. не вмешиваться в деятельность Арендатора;

6.6. доводить до сведения Арендатора требования пропускного режима, который необходимо соблюдать при пользовании Имуществом;

6.7. по окончании срока аренды принять Имущество от Арендатора по передаточному акту, подписываемому уполномоченными представителями сторон настоящего договора и заверенному печатями, в том состоянии, в котором он его предоставил, с учетом нормального износа

---

(возможно указать иное состояние передаваемого имущества,

\_\_\_\_\_);  
 обусловленное настоящим договором)

6.8. при намерении продолжить сдачу в аренду Имущества по окончании срока аренды по договору обеспечить возможность реализации Арендатором, надлежаще исполнявшим свои обязательства по договору, преимущественного права на заключение договора на новый срок при прочих равных условиях с другими лицами в порядке, установленном договором;

6.9. письменно известить Арендатора не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия договора о том, что договор на новый срок заключаться не будет, и за один месяц, если договор расторгается досрочно на основании пункта 23 договора;

6.10. \_\_\_\_\_

(указать иные обязанности, не противоречащие законодательству)

7. Арендатор обязан:

7.1. принять Имущество в течение трех рабочих дней после вступления договора в силу по передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями сторон и заверенному печатями;

7.2. вносить арендную плату в сроки, указанные в пункте 13 договора;

7.3. использовать Имущество исключительно по назначению, указанному в пункте 4 договора;

7.4. содержать и эксплуатировать Имущество в соответствии с техническими условиями, санитарными нормами, нормами и правилами пожарной безопасности, иными нормами и правилами, установленными для эксплуатации Имущества;

7.5. обеспечить Арендодателю (его работникам) доступ к сетям водопровода, канализации и другому сантехническому оборудованию по его требованию (в том числе устному);

7.6. не производить перепланировку, переоборудование Имущества, инженерных сетей и иные неотделимые улучшения без письменного разрешения Арендодателя;

7.7. согласовывать с Арендодателем график работы и пропускной режим своего персонала и посетителей;

7.8. размещать рекламу, вывески, прочие технические средства на внешних фасадах здания, внутри него только при условии письменного согласования

всех действий с Арендодателем и заключения договоров с соответствующими организациями;

7.9. известить Арендодателя не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении Имущества и передать его Арендодателю по передаточному акту, подписываемому уполномоченными представителями сторон и заверенному печатями, в том состоянии, в котором он получил это Имущество, с учетом \_\_\_\_\_ нормального \_\_\_\_\_ износа

\_\_\_\_\_;  
(возможно указать иное состояние передаваемого имущества,

\_\_\_\_\_);  
обусловленное настоящим договором)

В случае осуществления Арендатором самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид Имущества, эти изменения должны быть устранены Арендатором, а Имущество приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя;

7.10. не позднее, чем за три месяца до окончания договора аренды письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок;

7.11. производить за свой счет текущий ремонт Имущества не реже одного раза в пять лет либо возместить Арендодателю расходы, связанные с проведением \_\_\_\_\_ текущего \_\_\_\_\_ ремонта, \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ срок

\_\_\_\_\_);  
(указать срок и порядок оплаты)

7.12. принимать участие в благоустройстве прилегающей территории, ремонте фасадов и кровли здания, в котором размещается Имущество

\_\_\_\_\_);  
(указать способ и условия участия)

7.13. согласовывать с Арендодателем установку и монтаж оборудования;

7.14. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_);  
(указать иные обязанности, не противоречащие законодательству)

8. Арендодатель имеет право:

8.1. в случае нарушения условий договора со стороны Арендатора требовать устранения этих нарушений и (или) досрочного расторжения договора;

8.2. осуществлять проверку соблюдения условий договора и использования Имущества Арендатором;

8.3. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_);  
(указать иные права, не противоречащие законодательству)

9. Арендатор имеет право:

9.1. пользоваться Имуществом в соответствии с условиями договора;

9.2. сдавать Имущество в установленном порядке в субаренду с письменного согласия Арендодателя и Мингорисполкома;

9.3. собственности на доходы, полученные от использования Имущества, и на отделимые улучшения Имущества;

9.4. на возмещение стоимости произведенных неотделимых улучшений Имущества при прекращении действия договора, если эти улучшения и их возмещение были письменно согласованы Арендодателем;

9.5. \_\_\_\_\_  
 (указать иные права, не противоречащие законодательству)

### ГЛАВА 3 АРЕНДНАЯ ПЛАТА

10. Арендная плата на момент заключения договора составляет \_\_\_\_\_ базовых арендных величин\* (или \_\_\_\_\_ рублей\*\*) в месяц. Расчет размера арендной платы прилагается к договору и является его неотъемлемой частью.

\*) заполняется в случаях:

- когда ставка арендной платы за 1 квадратный метр рассчитана исходя из базовой ставки с применением понижающих и (или) повышающих коэффициентов в соответствии с законодательством;

- при сдаче в аренду имущества, в котором отсутствуют стены, пол, потолок либо в отношении которого затруднено определение арендуемой площади, размер арендной платы устанавливается по соглашению сторон и по согласованию с Мингорисполкомом.

\*\*\*) заполняется в случае, когда размер арендной платы рассчитывается исходя из суммы начисленной амортизации, земельного налога или арендной платы за земельный участок, налога на недвижимость, других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых Арендодателем в соответствии с законодательством, и прибыли исходя из рентабельности не более 30 процентов. Арендная плата, рассчитанная указанным способом, подлежит пересмотру в случае изменения законодательства, влекущего изменение сумм начисленной амортизации, налогов, сборов, других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых Арендодателем в соответствии с законодательством.

11. Расходы по содержанию, эксплуатации, текущему ремонту арендуемого Имущества, отоплению, энергоснабжению, связи, коммунальным и другим услугам (далее – иные платежи) не включаются в арендную плату и оплачиваются Арендатором отдельно на основании фактических затрат.

Оплата иных платежей осуществляется Арендатором

\_\_\_\_\_ (указать наименование платежа,

\_\_\_\_\_ порядок оплаты и сроки перечисления денежных средств)

12. Арендная плата и иные платежи уплачивается со дня передачи Арендатору Имущества согласно передаточному акту до дня возврата Имущества Арендодателю включительно согласно передаточным актам.

13. Арендная плата вносится Арендатором самостоятельно ежемесячно не позднее 15-го числа текущего месяца на текущий (расчетный) счет Арендодателя \_\_\_\_\_

указать номер счета

в белорусских рублях\*\* исходя из размера базовой арендной величины, установленной в соответствии с законодательством на день оплаты\*.

14. Размер арендной платы и иных платежей подлежит изменению в случаях изменения законодательства, регулирующего размеры арендной пла-

ты, устанавливаемых централизованно цен и тарифов, а также может изменяться по соглашению сторон с согласия Мингорисполкома.

## ГЛАВА 4 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

15. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Беларусь и договором.

16. Арендатор несет ответственность за повреждение Имущества, возникшее по его вине или грубой неосторожности.

17. Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в следующих случаях:  
использования Имущества не в соответствии с условиями договора или передачи его Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя и Мингорисполкома в размере 25 % годовой арендной платы, рассчитанной исходя из размера арендной платы в месяц по договору, взимаемой на момент установления нарушения;

предоставления недостоверных документов и сведений, послуживших установлению понижающих коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы в соответствии с законодательством, и несвоевременного уведомления Арендодателя об отсутствии оснований для применения данных коэффициентов в размере 25% годовой арендной платы, рассчитанной исходя из размера арендной платы в месяц на момент установления факта неправомерного применения льготы без применения понижающего коэффициента.

18. В случае нарушения сроков оплаты, указанных в п. 11, 13 договора, Арендатор уплачивает:

пеню в размере 0,2% от суммы просроченной арендной платы и иных платежей за каждый день просрочки;

- проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 1/360 ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, действовавшей в соответствующие периоды просрочки, от суммы просроченных платежей за каждый день просрочки.

Начисление пени и процентов производится начиная со дня, следующего за днем наступления срока оплаты.

19. Уплата штрафа, пени и процентов за пользование чужими денежными средствами, установленных договором, не освобождает стороны от выполнения ими обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков, и не лишает Арендодателя права требовать досрочного расторжения договора.

ГЛАВА 5  
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА  
ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

20. Договор вступает в силу с «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и  
(со дня его заключения)

и действует по «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

21. Изменение условий договора, не требующих согласования Мингорисполкома, и его досрочное расторжение допускаются по соглашению сторон в соответствии с действующим законодательством.

22. Договор может быть расторгнут по решению суда в соответствии с действующим законодательством.

23. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в случаях:

23.1. использования Имущества Арендатором с существенным нарушением условий договора или назначения Имущества, либо с неоднократными нарушениями;

23.2. существенного ухудшения Имущества Арендатором;

23.3. невнесения Арендатором арендной платы и иных платежей более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа;

23.4. сдачи Арендатором в субаренду полученного по договору Имущества без согласия Арендодателя и Мингорисполкома;

23.5. несоблюдения Арендатором технических условий, требований санитарных норм, норм и правил пожарной безопасности, иных норм и правил, установленных для эксплуатации Имущества;

23.6. выполнения перепланировки или производства улучшений, составляющих принадлежность помещений и неотделимых без вреда для помещения и его конструкций, без письменного разрешения Арендодателя;

23.7 невыполнения Арендатором текущего, капитального ремонта арендуемого Имущества, если в соответствии с законодательством или договором производство текущего, капитального ремонта является обязанностью Арендатора.

23.8. \_\_\_\_\_  
(указать иные случаи расторжения договора,

не противоречащие законодательству)

24. Арендатор, надлежащим образом выполнявший принятые на себя по договору обязательства, при прочих равных условиях и намерении Арендодателя продолжить арендные отношения, имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок, если письменно уведомит Арендодателя не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего договора.

## ГЛАВА 6 ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

25. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые хранятся у сторон.

26. При принятии акта законодательства, устанавливающего иные обязательные для сторон правила, чем те, которые предусмотрены договором, условия договора приводятся в соответствие с действующим законодательством, если иное не предусмотрено законодательством.

27. Изменение условий договора, требующих в соответствии с действующим законодательством согласования Мингорисполкома, осуществляется после получения Арендодателем таких согласований.

Изменение условий договора, не требующих согласования Мингорисполкома, осуществляется по соглашению сторон.

Все изменения, дополнения к договору действительны лишь в том случае, если они оформлены письменно и подписаны обеими сторонами.

28. Все приложения к договору являются его неотъемлемой частью.

29. Во всем, что не урегулировано договором, стороны руководствуются действующим законодательством Республики Беларусь.

30. \_\_\_\_\_

(указать иные условия, не противоречащие законодательству)

ГЛАВА 7  
ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель	Арендатор
Наименование _____ _____	Наименование (фамилия, собственное имя, отчество) _____ _____
Почтовые реквизиты _____ _____	Почтовые реквизиты _____ _____
Банковские реквизиты _____ _____	Банковские реквизиты _____ _____
УНП _____	УНП _____
Телефон _____	Телефон _____
	Сведения о регистрации: Зарегистрирован в качестве юридического лица (индивидуального предпринимателя) в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей за № _____
	Свидетельство о регистрации от «__» _____ 20__ г. выдано _____ _____
	Данные документа, удостоверяющего личность: _____ _____

К договору прилагаются:

1. Приложение № 1 «Расчет арендной платы».
2. Приложение № 2 «План Имущества (выкопировка их технического паспорта) или «Акт обмера помещений, их частей».
3. Приложение № 3 «Акт приема - передачи имущества».
4. Решение (выписка из решения) Мингорисполкома, которым согласована сдача в аренду Имущества.
5. \_\_\_\_\_  
(указать иные документы, прилагаемые к договору)

Подписи сторон

Арендодатель _____ _____	Арендатор _____ _____
Должность _____	Должность _____
Ф.И.О. _____	Ф.И.О. _____
Подпись _____	Подпись _____
М.П.	М.П.

Приложение № 1 к договору аренды  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_

### РАСЧЕТ

арендной платы к договору аренды от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_  
капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений,  
машино-мест, их частей, находящихся в собственности города Минска

### Арендная плата

Арен- дуемая площадь, кв. мет- ров	Базовая ставка (в базовых арендных величинах)	Устанавлива- емые коэффици- енты к базо- вой ставке	Кoeffи- циент место- нахож- дения	Размер арендной платы в месяц в базовых арендных ве- личинах (гр. 1 x гр. 2 x гр.3 x гр.4 ) *	Базовая арендная величина на _____, (дата) белорусских рублей	Сумма арендной платы в месяц на _____, (дата) белорусских рублей
1	2	3	4	5	6	7

\* при сдаче в аренду имущества, в котором отсутствуют стены, пол, потолок либо в отноше-  
нии которого затруднено определение арендуемой площади, в гр. 5 указывается размер  
арендной платы, установленный по соглашению сторон и по согласованию с Мингориспол-  
комом.

Арендная плата, указанная в графе 5, вносится в белорусских рублях  
исходя из размера базовой арендной величины, установленной на день опла-  
ты.

Приложение является неотъемлемой частью договора.

### Подписи сторон

Арендодатель _____ _____	Арендатор _____ _____
Должность _____	Должность _____
Ф.И.О. _____	Ф.И.О. _____
Подпись _____	Подпись _____
М.П.	М.П.