ПРИКАЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОМИТЕТА ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

19 октября 2023 г. № 255

Об установлении примерной формы договора аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности

На основании подпункта 4.672 пункта 4 Положения о Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958, ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Установить примерную форму договора аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности, согласно приложению.

2. Настоящий приказ вступает в силу с 20 ноября 2023 г.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель | Д.Ф.Матусевич |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение  к приказу Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь  19.10.2023 № 255 |

Примерная форма

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

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

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование юридического лица)

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

(должность служащего)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(документ, подтверждающий полномочия)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(наименование юридического лица, фамилия, собственное

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

имя, отчество (если таковое имеется) индивидуального предпринимателя, физического лица)

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

(должность служащего,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(документ, подтверждающий полномочия)

с другой стороны, далее при совместном упоминании «стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

ГЛАВА 1  
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату, а Арендатор обязуется принять во временное владение и (или) пользование \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указывается наименование

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

капитального строения, (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, их часть,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

инвентарный номер (при его наличии), площадь, и другие сведения, содержащие признаки,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

характеристики, индивидуализирующие (идентифицирующие) объект аренды)

расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – объект аренды).

2. Арендуемая площадь составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м.

Копия технического паспорта или выкопировки из технического паспорта (при его наличии) либо документ по обмеру объекта аренды, их частей комиссией, созданной Арендодателем, прилагаются к настоящему договору и являются его неотъемлемой частью.

3. Арендатор    обязан     пользоваться     объектом    аренды   в   соответствии   с   его

назначением1 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(указывается назначение объекта аренды)

4. Объект аренды находится в собственности Республики Беларусь и принадлежит Арендодателю на праве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(хозяйственного ведения, оперативного управления

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

либо безвозмездного пользования)

5. Арендодатель гарантирует, что на дату передачи в аренду объект аренды, имущественные права на него не заложены, не сданы в аренду, не переданы в безвозмездное пользование третьим лицам и не находятся в их фактическом владении или пользовании, под арестом, запрещением или ограничением не состоят, не являются объектом какого-либо разбирательства (в том числе судебного).

6. Объект аренды передается в аренду по результатам проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2.

(дата проведения аукциона)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1 Назначение может отличаться от назначения, указанного в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (за исключением случаев, когда для такого использования требуется проведение строительно-монтажных работ по реконструкции объекта аренды), если при этом не нарушаются права и законные интересы граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

2 Пункт включается в договор в случае сдачи объекта аренда в аренду путем проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды.

ГЛАВА 2  
АРЕНДНАЯ ПЛАТА

7. Арендная плата по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ базовых арендных величин3 или \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ белорусских рублей4 в месяц. Расчет размера арендной платы прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Если размер арендной платы за объект аренды, указанный в части первой настоящего пункта, с учетом всех коэффициентов (в максимальном их размере) оказался ниже суммы начисленной амортизации, налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых Арендодателем, арендная плата рассчитывается исходя из суммы начисленной амортизации, земельного налога или арендной платы за земельный участок, налога на недвижимость, налога на добавленную стоимость и прибыли. Стороны в таком случае заключают дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении арендной платы.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3 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 государственным органом, иной организацией, согласующими сдачу в аренду недвижимого имущества, если согласование сдачи в аренду недвижимого имущества предусмотрено законодательством.

4 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 5 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.

8. Размер арендной платы подлежит изменению в случаях изменения размера базовой арендной величины, в иных случаях, установленных законодательством, а также настоящим договором или по соглашению сторон.

9. Арендная плата уплачивается со дня передачи Арендатору объекта аренды согласно передаточному акту до дня его возврата по передаточному акту включительно.

Арендатор подтверждает, что он осведомлен о том, что в случае прекращения (расторжения) настоящего договора и невозврата объекта аренды по передаточному акту он обязан продолжать уплачивать арендную плату за фактическое пользование объектом аренды в соответствии с статьями 593 и 626 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – Гражданского кодекса) и частью первой пункта 14 Положения о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138.

Принятие Арендодателем арендной платы за фактическое пользование объектом аренды в соответствии с частью первой настоящего пункта не свидетельствует о возобновлении (согласии на возобновление) настоящего договора на тех же условиях по правилам пункта 2 статьи 592 Гражданского кодекса.

10. Арендная плата вносится Арендатором самостоятельно ежемесячно до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать дату внесения арендной платы, но не позднее 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым)

на текущий (расчетный) счет Арендодателя \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать номер текущего (расчетного) счета)

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

ГЛАВА 3  
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

11. Арендодатель обязан:

11.1. передать имущество Арендатору в течение трех рабочих дней после вступления настоящего договора в силу по передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями сторон.

Обязательство Арендодателя по передаче объекта аренды во временное владение и (или) пользование считается надлежаще исполненным после предоставления его Арендатору во владение и (или) пользование и подписания со своей стороны передаточного акта;

11.2. одновременно с заключением настоящего договора передать Арендатору заверенные в установленном порядке копии документов, подтверждающие принадлежность Арендодателю объекта аренды и земельного участка, на котором он расположен, а также документов, содержащих информацию о назначении объекта аренды;

11.3. производить за свой счет капитальный ремонт имущества, переданного Арендатору5;

11.4. обслуживать приборы сетей водопровода, канализации и другого сантехнического оборудования, кроме приборов учета воды, тепла, электрической энергии, учитывающих объемы их потребления Арендатором по сданному в аренду объекту аренды.

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

11.5. в случае возникновения аварийных ситуаций либо пожара незамедлительно принимать все необходимые меры по их устранению и в установленном порядке принимать меры о возмещении ущерба, причиненного ему аварией, если ущерб причинен по вине Арендатора;

11.6. не вмешиваться в деятельность Арендатора;

11.7. доводить до сведения Арендатора требования пропускного режима, который необходимо соблюдать при пользовании объектом аренды;

11.8. по окончании срока аренды принять объект аренды от Арендатора по передаточному акту, подписываемому уполномоченными представителями сторон настоящего договора, в том состоянии, в котором он его предоставил, с учетом нормального износа (в состоянии, обусловленном настоящим договором, если это состояние определено договором);

11.9. при намерении продолжить сдачу в аренду имущества по окончании срока аренды по настоящему договору обеспечить возможность реализации Арендатором, надлежащим образом исполнявшим свои обязанности по настоящему договору6, преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях с другими лицами в порядке, установленном настоящим договором;

11.10. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(иные обязанности, не противоречащие законодательству)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5 Данное условие может дополняться словами «с последующим возмещением Арендатором расходов (затрат) на его проведение» в случае, если арендатор был уведомлен об этом в извещении о проведении аукциона (при сдаче имущества в аренду путем проведения аукциона) либо данная информация была размещена в единой информационной базе данных неиспользуемого имущества, предназначенного для продажи и сдачи в аренду, передачи в безвозмездное пользование, размещенной в глобальной компьютерной сети Интернет (при сдаче имущества в аренду без проведения аукциона).

Проведение капитального ремонта может быть возложено договором аренды на Арендатора, в таком случае условие про последующее возмещение затрат в договор не включается.

6 Арендатор считается надлежащим образом исполняющим свои обязанности в случае его соответствия требованиям, установленным в абзацами двенадцатым–четырнадцатым части третьей пункта 5 Положения о порядке сдачи в аренду (передачи в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 16 мая 2023 г. № 138.

12. Арендатор обязан:

12.1. принять имущество в течение трех рабочих дней после вступления настоящего договора в силу по передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями сторон.

Обязательство Арендатора по приему объекта аренды считается надлежаще исполненным после принятия его во временное владение и (или) пользование и подписания со своей стороны передаточного акта;

12.2. вносить арендную плату в сроки, указанные в пункте 10 настоящего договора.

Надлежащим исполнением данного обязательства считается поступление денежных средств на текущий (расчетный) счет Арендодателя;

12.3. информировать Арендодателя о возникновении оснований у Арендатора о применении понижающего коэффициента в соответствии с пунктом 8 Положения о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду недвижимого имущества либо об утрате таких оснований;

12.4. возмещать расходы (затраты) на содержание, эксплуатацию, текущий ремонт объекта аренды, санитарное содержание, коммунальные и другие услуги7.

Названные в части первой настоящего подпункта расходы возмещаются Арендодателю не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(указать срок)

12.5. использовать объект аренды исключительно по назначению, указанному в пункте 3 настоящего договора;

12.6. соблюдать законодательство, регулирующее порядок и условия осуществления вида деятельности, которым он занимается;

12.7. содержать и эксплуатировать объект аренды, в том числе прилегающую территорию (при ее наличии) в соответствии с техническими условиями, санитарными нормами, нормами и правилами пожарной безопасности, иными нормами и правилами, установленными для эксплуатации имущества, производить за свой счет текущий ремонт объекта аренды8;

12.8. не производить какого-либо переустройства объекта аренды, его инженерных сетей (в том числе перепланировку, переоборудование, устройство (заделку) проемов в стенах, перекрытиях и перегородках, изменение несущих конструкций, реконструкцию), не производить иные неотделимые улучшения объекта аренды без письменного согласия Арендодателя;

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

12.10. в случае возникновения аварийных ситуаций либо пожара незамедлительно принимать все необходимые меры по их устранению и извещать о них Арендодателя, а также не препятствовать доступу на объект аренды работников ремонтно-эксплуатационной организации, аварийно-технических служб и иных служб.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

7 Настоящий подпункт может содержать обязанность по возмещению Арендатором расходов (затрат) на капитальный ремонт в случае, если он был уведомлен об этом в извещении о проведении аукциона (при сдаче имущества в аренду путем проведения аукциона) либо данная информация была размещена в единой информационной базе данных неиспользуемого имущества, предназначенного для продажи и сдачи в аренду, передачи в безвозмездное пользование, размещенной в глобальной компьютерной сети Интернет (при сдаче имущества в аренду без проведения аукциона).

8 Данное обязательство может дополняться иными требованиями, предусмотренными специальным законодательством, например, обязательствами, которые возлагаются на Арендатора, если объектом аренды является объект гражданской обороны.

Если аварийная ситуация либо пожар произошли по вине Арендатора, то им принимаются исчерпывающие меры по возмещению Арендодателю причиненного ущерба;

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

12.12. размещать рекламу, вывески, прочие технические средства на внешних фасадах здания, внутри него только при условии оформления соответствующих договорных отношений с Арендодателем.

Арендатор обязан возместить вред жизни и здоровью физических лиц (посетителей, работников Арендодателя, иных лиц), причиненный в результате несоблюдения Арендатором требований (нарушения требований) к размещению конструкций наружной (внутренней) рекламы, а также возместить в связи с этим убытки, причиненные Арендодателю;

12.13. по истечении срока аренды или при досрочном прекращении настоящего договора, вывезти все отделимые улучшения, принадлежащие Арендатору, освободив объект аренды от своего имущества в день окончания срока аренды, а при досрочном прекращении настоящего договора – в течение трех рабочих дней с момента его прекращения и в этот же срок возвратить Арендодателю объект аренды по передаточному акту, подписываемому уполномоченными представителями сторон, в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа (в состоянии, обусловленном настоящим договором, если это состояние определено договором).

Освобождение объекта аренды и его возврат Арендодателю по передаточному акту не осуществляются в случае, если сторонами заключается дополнительное соглашение к настоящему договору о продлении срока аренды.

Уведомление о намерении Арендатора досрочно прекратить настоящий договор направляется Арендодателю не позднее, чем за один месяц до соответствующей даты.

В случае осуществления Арендатором самовольных перестроек, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий, переделок или прокладок сетей, искажающих первоначальный вид имущества, эти изменения либо должны быть устранены Арендатором, а имущество приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя, либо сохранены с согласия Арендодателя без возмещения их стоимости Арендатору и за его счет обеспечена государственная регистрация изменения объекта аренды;

12.14. не позднее чем за один месяц до окончания договора аренды письменно уведомить Арендодателя о желании заключить договор аренды на новый срок;

12.15. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(иные обязанности, не противоречащие законодательству)

13. Арендодатель имеет право:

13.1. в случае нарушения условий настоящего договора со стороны Арендатора требовать устранения этих нарушений;

13.2. осуществлять проверку соблюдения условий настоящего договора и использования имущества Арендатором;

13.3. письменно запрашивать у Арендатора документы, подтверждающие право на применение понижающего коэффициента;

13.4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(иные права, не противоречащие законодательству)

14. Арендатор имеет право:

14.1. пользоваться объектом аренды в соответствии с условиями настоящего договора;

14.2. сдавать объект аренды в установленном порядке в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив только с письменного согласия Арендодателя;

14.3. собственности на доходы, полученные от использования объекта аренды, и на отделимые улучшения имущества;

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

14.5. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(иные права, не противоречащие законодательству)

ГЛАВА 4  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

17. В случае использования объекта аренды не в соответствии с условиями настоящего договора или совершения Арендатором действий, указанных в подпункте 14.2 пункта 14 настоящего договора, без письменного согласия Арендодателя, Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 25 % годовой арендной платы.

18. В случае, если арендная плата не перечислена в сроки, указанные в пункте 10 настоящего договора, Арендатор уплачивает:

пеню в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ % от суммы просроченной арендной

(указать размер)

платы 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 просроченной арендной платы 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 настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения ими обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков и не лишает Арендодателя права требовать досрочного расторжения настоящего договора.

ГЛАВА 5  
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

20. Настоящий договор вступает в силу с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(со дня его заключения)

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

21. Изменение условий настоящего договора и его досрочное расторжение допускаются по соглашению сторон в соответствии с законодательством.

22. Настоящий договор может быть расторгнут по решению суда в соответствии с законодательством.

23. Настоящий договор может быть расторгнут судом по требованию Арендодателя в случаях:

23.1. использования объекта аренды Арендатором с существенным нарушением либо с неоднократными нарушениями условий настоящего договора или если использование объекта аренды по назначению, отличному от указанного в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, нарушает права и законные интересы граждан и других субъектов хозяйствования;

23.2. существенного ухудшения объекта аренды Арендатором;

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

23.4. сдачи Арендатором в субаренду полученного по настоящему договору объекта аренды, передачи своих прав и обязанностей по настоящему договору другому лицу (перенаем), а также передачи арендных прав в залог и внесения их в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив без письменного согласия Арендодателя;

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 переустройства объекта аренды, его инженерных сетей (в том числе перепланировку, переоборудование, устройство (заделку) проемов в стенах, перекрытиях и перегородках, изменение несущих конструкций, реконструкцию), выполнения иных неотделимых улучшений объекта аренды без письменного согласия Арендодателя.

24. Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Арендатора на период проведения Арендодателем или уполномоченным им лицом капитального ремонта объекта аренды, его реконструкции (в случае, если проведение капитального ремонта, реконструкции препятствует временному владению и (или) пользованию объектом аренды), а также в иных случаях, когда по инициативе Арендодателя Арендатор не может пользоваться объектом аренды.

25. Настоящий договор прекращает свое действие в связи со смертью Арендатора, являющего физическим лицом либо индивидуальным предпринимателем, без перехода его прав и обязанностей по нему к его наследнику9.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9 Данный пункт включается в договор аренды, стороной по которому выступает физическое лицо либо индивидуальный предприниматель.

26. Арендатор, надлежащим образом выполнявший принятые на себя по настоящему договору обязательства и намерения Арендодателя продолжить арендные отношения, имеет преимущественное право перед другими лицами при прочих равных условиях на заключение договора аренды имущества на новый срок, если письменно уведомит об этом Арендодателя не позднее чем за один месяц до истечения срока действия настоящего договора.

ГЛАВА 6  
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

27. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, которые хранятся у сторон.

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

29. Изменение условий настоящего договора, требующих в соответствии с законодательством согласования государственного органа (организации), давшего согласие на передачу имущества в аренду, осуществляется после получения Арендодателем таких согласований.

Изменение условий настоящего договора, не требующих согласования государственного органа (организации), давшего согласие на передачу имущества в аренду, осуществляется по соглашению сторон.

30. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

31. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Республики Беларусь.

32. К настоящему договору прилагаются:

Расчет арендной платы (приложение № 1);

План имущества (копия технического паспорта или выкопировки из технического паспорта (при его наличии) или Акт обмера помещений, их частей комиссией, созданной Арендодателем (приложение № 2);

Передаточный акт объекта аренды (приложение № 3).

ГЛАВА 7  
ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель | Арендатор |
| Наименование | Наименование (фамилия, собственное |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | имя, отчество (если таковое имеется) |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| 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 «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. |
|  | выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | Данные документа, удостоверяющего |
|  | личность: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Подписи сторон

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Должность служащего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Должность служащего \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | ФИО \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Подпись \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| МП |  |