

**РЕСПУБЛИКАНСКОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПО  
ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ «БелЭЗ»**

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
аренды торговых мест в здании торгового центра  
республиканской собственности**

---

*(адрес)*

**Арендатор:**

---

---

*(наименование организации)*

---

*(фамилия и инициалы руководителя, служебный и домашний телефоны)*

**Действует:**

с « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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

**ДОГОВОР N \_\_\_\_\_**  
**аренды торговых мест в здании торгового центра**  
**республиканской собственности**

г. Минск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Республиканское унитарное предприятие по эксплуатации зданий «БелЭЗ»,  
именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице

действующего на основании Устава (доверенности от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_,  
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 Устава, Положения, свидетельства о государственной  
(нужное подчеркнуть)  
регистрации, доверенности \_\_\_\_\_, с другой стороны,  
заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор принять во  
временное возмездное владение и пользование \_\_\_\_\_  
(здание, сооружение, помещение,  
\_\_\_\_\_ (далее - Имущество)  
торговое место)

1.2. Имущество передается со всеми его принадлежностями и относящимися к нему  
документами \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(перечислить)

1.3. Имущество расположено по адресу: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (литер \_\_\_\_\_) и представляет собой \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(наименование, арендуемая площадь  
и другие признаки, позволяющие определенно установить Имущество)

1.4. Имущество передается Арендатору для использования его \_\_\_\_\_  
(указываются  
\_\_\_\_\_  
конкретные цели и назначение использования)

Перечень имущества приведен в приложении № 1 «Перечень имущества и расчет  
арендной платы» к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью  
настоящего договора.

План (выкопировка из технического паспорта) Имущества прилагается к  
настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 2).

1.5. Остаточная стоимость Имущества по состоянию на «\_\_» \_\_\_\_\_  
20\_\_ г.  
составляет \_\_\_\_\_ рублей.

1.6. Помещения (неизолированные площади) передаются Арендатору во временное пользование без права последующего выкупа, залога, передачи в безвозмездное пользование.

1.7. На дату передачи в аренду имущество не имеет (имеет) обременения (ограничения): не находится в залоге, находится в залоге \_\_\_\_\_

(нужное подчеркнуть либо указать иное)

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. передать указанное в пункте 1.3. настоящего договора Имущество Арендатору в пятидневный срок после вступления настоящего договора в силу по акту приема-передачи (далее - передаточному акту) (Приложение № 3), подписанному уполномоченными представителями сторон и являющемуся неотъемлемой частью договора;

2.1.2. обеспечить за дополнительную плату сданные в аренду помещения (неизолированные площади) электроэнергией, теплоэнергией, водой и другими необходимыми коммунальными услугами.

2.1.3. производить капитальный ремонт, реконструкцию (модернизацию) здания, его конструктивных элементов, инженерных сетей и коммуникаций, технологического оборудования, обеспечивающих функционирование здания, прилегающей к зданию территории в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов, строительными нормами Республики Беларусь;

2.1.4. в случае аварии немедленно принимать все необходимые меры по ее устранению и в установленном порядке ставить вопрос о возмещении ущерба, причиненного аварией, если ущерб причинен по вине Арендатора;

2.1.5. обслуживать приборы, запорную и водоразборную арматуру сетей общего пользования водопровода, канализации и другого сантехнического оборудования, кроме приборов учета воды, тепла, электрической энергии, учитывающих объемы их потребления Арендатором по сданному в аренду Имуществу. Приборы, запорную и водоразборную арматуру сетей водопровода, канализации и другого сантехнического оборудования, участвующих в технологическом процессе Арендатора в пределах арендованного им помещения (площади) обслуживает Арендатор или Арендодатель на возмездной основе.

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

2.1.6. не вмешиваться в деятельность Арендатора;

2.1.7. доводить до сведения Арендатора требования режима работы в здании;

2.1.8. по истечении срока аренды принять по передаточному акту Имущество от Арендатора с учетом его нормального износа и в пригодном для эксплуатации состоянии.

### 2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. принять указанное в п. 1.3. настоящего договора имущество Арендодателя после вступления настоящего договора в силу по передаточному акту, подписанному уполномоченными представителями сторон;

подписать передаточный акт не позднее трех рабочих дней с даты подписания настоящего договора, в противном случае, договор считается незаключенным;

2.2.2. своевременно вносить арендную плату в сроки, определенные п. 3.4. настоящего договора;

2.2.3. использовать Имущество исключительно по целевому назначению, указанному в пункте 1.4. настоящего Договора;

2.2.4. своевременно вносить плату за теплоэнергию, электроэнергию, водоснабжение и канализацию, пользование лифтами, вывоз твердых отходов на использование, обезвреживание, захоронение, возмещение стоимости использования, обезвреживания и захоронения твердых отходов и иные услуги по содержанию капитального строения;

2.2.5. содержать и эксплуатировать Имущество в соответствии с техническими условиями, санитарными правилами и нормами, требованиями законодательства РБ в области охраны окружающей среды, нормами и правилами пожарной безопасности, обеспечивать арендуемые помещения (площади) первичными средствами пожаротушения, соблюдать противопожарный режим, а также иные нормы и правила, установленные для эксплуатации Имущества, производить за свой счет текущий ремонт;

2.2.6. при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю по телефону \_\_\_\_\_;

2.2.7. обеспечить Арендодателю доступ для проверки противопожарного состояния помещений (площадей), к сетям водопровода, канализации и другому сантехническому оборудованию по его требованию (в том числе устному);

2.2.8. не производить перепланировок и переоборудования Имущества без письменного разрешения Арендодателя;

2.2.9. согласовывать с Арендодателем установку, монтаж и подключение технологического оборудования в арендуемых помещениях (неизолированных площадях);

2.2.10. соблюдать установленный Арендодателем режим работы в здании (с \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_ час за исключением \_\_\_\_\_). Режим работы в здании утверждается приказом \_\_\_\_\_ Арендодателя. Режим работы в арендуемых помещениях (неизолированных площадях) здания может быть изменен после согласования с Арендодателем путем внесения изменений в настоящий Договор;

2.2.11. не производить в арендуемых помещениях (неизолированных площадях) никаких работ по установке средств связи (антенно-фидерных устройств, точек доступа WI-FI, мини – АТС, антенн телевидения, а также компьютерных сетей без согласования с Арендодателем. Установка антенно-фидерных устройств на здании (крыша, фасад, стена и т.д.) допускается только после заключения с Арендодателем соответствующего договора;

2.2.12. размещать рекламу, вывески, прочие технические средства на внешних сторонах здания, внутри него только при условии оформления соответствующих договорных отношений с Арендодателем, а в случаях, предусмотренных законодательством, - договорных отношений между Арендодателем, Арендатором и местным исполнительным органом, либо с письменного разрешения Арендодателя;

2.2.13. не устанавливать на фасаде здания кондиционеры. Установка на здании (крыша, фасад, стена и т.д.) кондиционеров допускается с письменного разрешения Арендодателя с соблюдением требований, установленных законодательством;

2.2.14. производить по мере необходимости за счет собственных средств текущий ремонт арендуемых помещений (неизолированных площадей).

2.2.15. заключить в течение одного месяца после подписания настоящего Договора с закрытым акционерным страховым обществом «Промтрансинвест» договор страхования арендуемого недвижимого имущества в пользу Арендодателя от пожара, стихийных бедствий, повреждений водой из водопроводных, канализационных, отопительных систем и систем пожаротушения, а также противоправных действий третьих лиц, направленных на повреждение или гибель застрахованного имущества;

по истечении срока действия договора страхования Арендатор в течение 5 дней обязан предоставить Арендодателю новый договор страхования (иной документ с отметкой о продлении договора страхования) имущества с ЗАСО «Промтрансинвест».

Арендатор обязан не позднее двух дней с момента наступления страхового случая сообщить об этом Арендодателю и ЗАСО «Промтрансинвест», представив письменное заявление с описанием места и обстоятельств произошедшего. В противном случае арендатор приводит поврежденное от наступления страхового случая имущество в технически исправное состояние за счет собственных средств.

2.2.16. соблюдать правила торговли в соответствии с законодательством Республики Беларусь, обеспечить соблюдение требований к продукции легкой промышленности и её обороту, установленных в национальном законодательстве и законодательстве Таможенного союза, соблюдение прав защиты потребителей;

2.2.17. известить Арендодателя не позднее чем за один месяц о предстоящем освобождении Имущества и передать его Арендодателю по передаточному акту, подписываемому представителями сторон настоящего договора, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации.

В случае обнаружения Арендодателем 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;

2.2.18. не использовать внешние поверхности стен, перегородок арендуемых помещений (площадей), а также граничащее с ними пространство (проходы, холлы, коридоры и др.) для размещения образцов товара, не ограничивать доступ третьих лиц в указанные места;

2.2.19. сообщать Арендодателю в десятидневный срок об утрате права на применение понижающих коэффициентов, возникновении обязанности по применению повышающих коэффициентов к базовым ставкам арендной платы;

2.2.20. сообщать Арендодателю в пятидневный срок об изменении наименования, местонахождения (для физических лиц и индивидуальных предпринимателей – фамилии, собственного имени и отчества, места жительства), банковских реквизитов, руководителя Арендатора.

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

### **2.3. Арендодатель имеет право:**

2.3.1. осуществлять проверку использования Имущества Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора, в случае выявления нарушений условий настоящего Договора со стороны Арендатора требовать устранения этих нарушений;

2.3.2. обязать Арендатора установить приборы учета;

2.3.3. прекратить доступ Арендатора в арендуемые помещения при наличии нарушений правил пожарной безопасности, правил торговли, задолженности по арендной плате и (или) задолженности по коммунальным и эксплуатационным услугам. При этом оплата за аренду помещений (неизолированных площадей) и коммунальные услуги производится до момента освобождения их от имущества и передачи по передаточному акту.

2.3.4. в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора полностью или частично. Предупредив об этом Арендатора не менее чем за 10 (Десять) дней.

### **2.4. Арендатор имеет право:**

2.4.1. собственности на доходы, полученные от использования Имущества, и на отдельные улучшения Имущества;

2.4.2. на возмещение стоимости произведенных неотделимых улучшений Имущества в случае прекращения действия настоящего договора, если эти улучшения были произведены с письменного согласия Арендодателя, в котором было указано, что он обязуется возместить Арендатору часть средств, затраченных на ремонт, в объемах и порядке, согласованных дополнительно. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит;

2.4.3. страховать арендуемые помещения (неизолированные площади) и имущество, находящееся в них;

2.4.4. собственности на отходы, образующиеся в процессе осуществления Арендатором экономической деятельности. По соглашению сторон право собственности на твердые коммунальные отходы, образующиеся в процессе непроектной деятельности, может быть передано Арендодателю.

При этом сбор, разделение по видам, учет данных отходов, их санкционированное хранение, своевременную передачу и вывоз на использование/обезвреживание/захоронение, а также иные мероприятия, необходимые в соответствии с законодательством об обращении

с отходами осуществляется Арендатором самостоятельно или по соглашению между Арендатором и Арендодателем.

Оплата услуг за сбор, разделение по видам, вывоз на использование/обезвреживание/захоронение отходов, возмещение сумм экологического налога осуществляется Арендатором.

### 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВОМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ ЗА ОКАЗАННЫЕ КОММУНАЛЬНЫЕ, ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ И ПРОЧИЕ УСЛУГИ

3.1. Арендодатель производит расчет арендной платы за пользование Имуществом. Размер арендной платы устанавливается в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Расчет арендной платы прилагается к настоящему договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

3.2. Арендная плата в месяц, включая НДС по ставке согласно законодательству, за предоставляемое по настоящему договору Имущество составляет \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ базовых арендных величин.

Ставка арендной платы за 1 квадратный метр рассчитывается исходя из базовой ставки (в базовых арендных величинах) с применением повышающих и (или) понижающих коэффициентов в соответствии с законодательством и составляет \_\_\_\_\_ базовых арендных величин в месяц.

При изменении базовой арендной величины размер арендной платы в рублях формируется без внесения изменений в настоящий Договор.

Счет - фактура на аренду выдается не позднее 18-го числа месяца, следующего за месяцем фактического использования арендованных площадей.

3.3. Арендная плата и суммы коммунальных и иных услуг начисляются со дня подписания обеими сторонами передаточного акта и до дня прекращения (расторжения) настоящего договора включительно согласно передаточному акту.

3.4. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно не позднее 10-го числа оплачиваемого месяца на текущий (расчетный) счет Арендодателя в белорусских рублях. Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.5. Размер арендной платы подлежит пересмотру в случаях изменения законодательства, регулирующего размеры арендной платы, изменения целевого назначения арендуемых помещений (неизолированных площадей), в случае переоценки основных средств, а также может изменяться по соглашению сторон.

3.6. Стоимость коммунальных услуг не включается в арендную плату. Плата за теплоэнергию, электроэнергию, водоснабжение и канализацию, пользование лифтами, вывоз и обезвреживание твердых бытовых отходов и иных услуг по содержанию капитального строения осуществляется в соответствии с законодательством на основании фактических затрат пропорционально арендуемой площади Арендатора.

3.7. Оплата коммунальных услуг производится Арендатором в следующем порядке:

- предварительная оплата ежемесячно в размере 100 % стоимости услуг от последнего предоставленного акта выполненных работ на основании счета-фактуры платежным поручением Арендатора до 25 числа оплачиваемого месяца;

- окончательный расчет за истекший месяц на основании счета-фактуры платежным поручением Арендатора до 25 числа месяца, следующего за отчетным.

Днем оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Счет-фактура на оплату услуг выставляется до 18 числа месяца, следующего за отчетным.

Акт выполненных работ представляется до 18 числа месяца, следующего за отчетным.

3.8. Стоимость капитального ремонта не включается в арендную плату, действующую на момент подписания договора. В случае проведения капитального ремонта размер повышающего коэффициента пересматривается в соответствии с действующим законодательством с целью возмещения расходов Арендатору.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

4.2. Если арендуемые помещения (неизолированные площади) в результате действий Арендатора или неприятия им необходимых и своевременных мер придут в аварийное состояние или Арендатор произведет ухудшение потребительских свойств арендуемых помещений (неизолированных площадей), то Арендатор на основании дефектного акта восстанавливает их своими силами, за свой счет или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в полном объеме.

4.3. При нарушении санитарных норм и правил, правил пожарной безопасности, в том числе за курение работников Арендатора в местах, специально не отведенных для этих целей - 25(Двадцать пять) базовых арендных величин за каждый выявленный случай.

4.4. В случае использования Имуущества не в соответствии с условиями настоящего договора или передачи его Арендатором в субаренду Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере - 200 базовых арендных величин

4.5. В случае если арендная плата не перечислена в сроки, указанные в пункте 3.4. настоящего договора, Арендатор уплачивает:

- пеню в размере 0,25 % от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. Начисление пени производится начиная со дня, следующего за днем наступления срока оплаты. Размер пени исчисляется от суммы просроченной арендной платы в белорусских рублях, рассчитанной исходя из размера базовой арендной величины в день оплаты Арендатором суммы долга.

4.6. В случае просрочки оплаты согласно подпункту 3.7. настоящего Договора Арендатор выплачивает пеню в размере 0,25 % от неоплаченной суммы за каждый календарный день просрочки. Начисление пени производится начиная со дня, следующего за днем наступления срока оплаты.

4.7. В случае наличия задолженности по арендной плате, возмещению амортизационных отчислений, налога на недвижимость, платежей за землю и коммунальных платежей Арендодатель имеет право прекратить обеспечение электроэнергией, холодной и горячей водой занимаемых Арендатором помещений (неизолированных площадей), предварительно уведомив Арендатора в сроки, необходимые для окончания технологического процесса.

4.8. За нарушение условий договора Арендатор уплачивает штраф:

4.8.1. за нарушение п. 2.2.7. настоящего Договора - в размере 5 базовых арендных величин;

4.8.2. за нецелевое использование Арендатором имущества, влекущее за собой изменение арендной платы; незаконное использование Арендатором права на применение понижающего коэффициента; при предоставлении Арендатором недостоверной информации Арендодателю о наличии права на применение понижающего коэффициента, не предоставлении Арендатором информации Арендодателю о наличии оснований для применения повышающего коэффициента; не предоставлении Арендатором информации Арендодателю об утрате права на применение понижающего коэффициента- в размере месячной арендной платы, сформированной в соответствии с законодательством, за площади, по которым допущены нарушения (при выявлении Арендодателем).

4.8.3. за использование Имущества не в соответствии с условиями настоящего договора в размере трехкратной месячной арендной платы, установленной настоящим Договором.

4.9. Уплата пени и штрафа, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения ими обязательств или устранения нарушений, а также возмещения причиненных убытков.

## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в силу с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по решению суда в соответствии с законодательством.

5.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в одностороннем порядке в случаях:

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

5.4.2. в случае возникновения необходимости использования переданных в аренду помещений (неизолированных площадей) для неотложных государственных нужд в целях размещения государственных органов или организаций;

5.4.3. умышленного или неосторожного ухудшения Арендатором Имущества;

5.4.4. сдачи Арендатором в субаренду полученного по настоящему Договору Имущества;

5.4.5. невнесения Арендатором более двух раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа арендной платы и (или) платы за коммунальные, эксплуатационные и прочие услуги;

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

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

5.4.8. в случае неоднократного (два и более раз) нарушения в течении года Арендатором действующего законодательства Республики Беларусь «О защите прав потребителей» по представлению уполномоченного контролирующего (надзора) органа, требований к продукции лёгкой промышленности и её обороту, а также других правил торговли.

5.5. Изменение условий настоящего договора и его досрочное расторжение допускается по соглашению сторон.

В случае уведомления Арендатором Арендодателя о намерении досрочного расторжения договора и освобождении имущества в срок, установленный 2.2.17. настоящего договора, передаточный акт, подписанный Сторонами, является соглашением о расторжении договора.

5.6. При принятии акта законодательства, устанавливающего иные обязательные для сторон правила, чем те, которые предусмотрены Договором, условия настоящего Договора приводятся в соответствие с законодательством.

## 6. ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ.

6.1. Споры по настоящему договору рассматриваются в экономических судах Республики Беларусь по месту нахождения ответчика.





---

---

---

---

## 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

220088, г. Минск  
ул. Ивановская, 56

Номер и дата свидетельства о  
государственной регистрации в реестре  
имущества, находящегося в собственности  
Республики Беларусь \_\_\_\_\_

Банковские реквизиты:  
р/с 3012221480023 в филиале ОАО  
«Белагропромбанк» Минская городская  
дирекция, код 153001963  
УНП 101382010 ОКПО 37492251  
Тел./факс 285 36 12, 294 73 54

Арендатор:

Почтовые реквизиты \_\_\_\_\_

Юридический адрес \_\_\_\_\_

Банковские реквизиты \_\_\_\_\_

УНП \_\_\_\_\_

Сведения о регистрации: зарегистрирован в  
ЕГР за № \_\_\_\_\_  
Свидетельство о регистрации

от «\_\_» \_\_\_\_\_ г.

Выдано \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

Данные документа, удостоверяющего  
личность: \_\_\_\_\_

К договору прилагаются:

1. Перечень имущества и расчет арендной платы.
2. План (выкопировка из технического паспорта).
3. Акт приема-передачи помещений (неизолированных площадей).
4. \_\_\_\_\_

### ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**СОГЛАСОВАНО:**

Начальник отдела  
зданий республиканской собственности

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_

Директор филиала РУП «БелЭЗ г. Витебск

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_

Главный бухгалтер филиала РУП «БелЭЗ г. Витебск

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_

Юрисконсульт филиала РУП «БелЭЗ г. Витебск

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_

Исполнитель:

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_

Конт. телефон: \_\_\_\_\_