

УТВЕРЖДЕНО  
протокол заседания  
наблюдательного совета  
ОАО «Калинковичский ремонтно-  
механический завод»  
от «31» января 2019 г. № 03

## ПОРЯДОК

сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений),  
изолированных помещений, машино–мест, их частей, находящихся  
в собственности ОАО «Калинковичский ремонтно-механический завод»

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с законодательством Республики Беларусь и Уставом ОАО «Калинковичский ремонтно-механический завод» (далее – Общество) и устанавливает порядок сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино–мест, их частей, находящихся в собственности ОАО «Калинковичский ремонтно-механический завод» (далее–недвижимое имущество).

2. Недвижимое имущество предоставляется в аренду в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Республики Беларусь, Закона Республики Беларусь «О хозяйственных обществах», Устава Общества и иных законодательных и нормативных правовых актов Республики Беларусь, в том числе локальных актов Общества, как по соглашению сторон без проведения аукциона, так и путем проведения аукциона по продаже права заключения договора аренды недвижимого имущества при наличии двух и более потенциальных арендаторов.

3. Аукцион по продаже права заключения договора аренды недвижимого имущества проводится в порядке, аналогичном установленному Положением о порядке проведения аукционов по продаже права заключения договоров аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в государственной собственности, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 08.08.2009 № 1049 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 07.05.2009 № 238».

4. Обращение заинтересованного лица о сдаче ему в аренду недвижимого имущества должно быть рассмотрено Обществом не позднее 30 календарных дней с даты его поступления.

5. В случае целесообразности сдачи недвижимого имущества в аренду директор Общества не позднее 10 календарных дней с даты

поступления обращения обеспечивает подготовку проекта договора аренды по форме согласно приложению 1 и направление его председателю наблюдательного совета.

6. Председатель наблюдательного совета не позднее 20 календарных дней после представления директором Общества проекта договора аренды недвижимого имущества обеспечивает его рассмотрение наблюдательным советом.

7. Договор аренды недвижимого имущества должен быть заключен сторонами не позднее десяти рабочих дней со дня согласования наблюдательным советом Общества такого договора.

При сдаче в аренду недвижимого имущества по результатам проведения аукциона договор аренды заключается сторонами в течение десяти рабочих дней со дня проведения аукциона и подписания протокола аукциона.

8. Директор обеспечивает учет заключенных договоров аренды недвижимого имущества.

9. Недвижимое имущество передается арендатору в соответствии с условиями договора аренды после вступления его в силу на основании передаточного акта, в котором должны быть указаны:

место и дата составления акта;

регистрационный номер и дата заключения договора аренды;

характеристика состояния передаваемого недвижимого имущества;

сроки и порядок устранения выявленных недостатков и неисправностей.

Передаточный акт подписывается сторонами (их представителями).

10. Площадь сдаваемого в аренду недвижимого имущества определяется по техническому паспорту, а при отсутствии возможности определения сдаваемой в аренду площади по техническому паспорту – путем обмера помещений комиссией, созданной приказом директора Общества.

11. Расчет размера арендной платы осуществляется в порядке, установленном Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом»

*(порядок расчета обязателен для обществ с долей государства в уставных фондах более 50%, в остальных – может быть установлен иной порядок расчета).*

12. Денежные средства, полученные от сдачи в аренду недвижимого имущества, в полном объеме остаются в распоряжении общества.

13. Арендаторы (юридические лица и индивидуальные предприниматели), не менее 3 лет арендующие объекты недвижимого имущества Общества, надлежащим образом исполняющие свои

обязательства по договору аренды за указанный период\*, в случае принятия решения об отчуждении таких объектов имеют право преимущественного приобретения этого имущества по рыночной стоимости с предоставлением рассрочки оплаты до 5 лет с ежемесячной индексацией платежей со дня заключения договора купли-продажи.

Обращения арендаторов по вопросам выкупа арендуемых ими объектов недвижимого имущества и предоставления рассрочки оплаты арендуемого имущества в случае принятия решения о его продаже на срок до 5 лет рассматриваются наблюдательным советом Общества.

14. Недвижимое имущество, переданное Обществу в безвозмездное пользование, сдается в аренду в порядке, установленном Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом», по согласованию с органом, уполномоченным управлять принадлежащими государству акциями Общества.

15. За нарушение порядка сдачи в аренду недвижимого имущества арендодатели и арендаторы несут ответственность в соответствии с договором аренды недвижимого имущества.

16. Сдача в аренду оборудования и транспортных средств осуществляется директором Общества.

\* Арендатор считается надлежащим образом исполняющим свои обязательства по договору аренды, если он не допускает нарушений условий договора аренды, дающих право арендодателю требовать досрочного расторжения договора аренды.

Председатель наблюдательного совета

С. П. Лобан

Приложение 1  
к Порядку сдачи в аренду  
капитальных строений  
(зданий, сооружений),  
изолированных помещений,  
машино-мест, их частей,  
находящихся в  
собственности ОАО  
«Калинковичский ремонтно-  
механический завод»

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
аренды капитальных строений (зданий, сооружений),  
изолированных помещений, машино-мест, их частей,  
находящихся в собственности  
ОАО «Калинковичский ремонтно-механический завод»

\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 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 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: \_\_\_\_\_

и 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

\_\_\_\_\_ (дата проведения аукциона)  
 (указывается в случае его проведения).

План (выкопировка из технического паспорта) имущества (при его наличии) либо акт обмера помещений, их частей прилагаются к настоящему договору и являются его неотъемлемой 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. Имущество передается Арендатору для использования его

\_\_\_\_\_ (указывается назначение использования)  
 4. На дату передачи в аренду имущество не имеет (имеет) обременения (ограничения) \_\_\_\_\_  
 (указать)

## ГЛАВА 2 ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5. Арендодатель обязан:

5.1. передать имущество Арендатору в течение трех рабочих дней после вступления настоящего договора в силу по передаточному акту, подписанному сторонами (их уполномоченными представителями);

5.2. производить за свой счет капитальный ремонт имущества, переданного Арендатору;

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

5.4. 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 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;

5.5. не вмешиваться в деятельность Арендатора;

5.6. доводить до сведения Арендатора требования пропускного режима, который необходимо соблюдать при пользовании имуществом;

5.7. по окончании срока аренды принять имущество от Арендатора по передаточному акту, подписываемому сторонами (их уполномоченными представителями), в том состоянии, в котором он его предоставил, с учетом нормального износа (в состоянии, обусловленном настоящим договором, если это состояние определено договором);

5.8. 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 договору, преимущественного права на заключение договора аренды на новый срок при прочих равных условиях с другими лицами в порядке, установленном настоящим договором;

5.9. \_\_\_\_\_.

(иные обязанности, не противоречащие законодательству Республики Беларусь)

6. Арендатор обязан:

6.1. принять имущество в течение трех рабочих дней после вступления настоящего договора в силу по передаточному акту, подписанному сторонами (их уполномоченными представителями);

6.2. вносить арендную плату в сроки, указанные в пункте 12 настоящего договора;

6.3. в течение срока действия договора аренды документально подтверждать правомерность применения понижающего коэффициента при расчете размера арендной платы;

6.4. использовать имущество исключительно по назначению, указанному в пункте 3 настоящего договора, и соблюдать требования законодательства Республики Беларусь, регулирующего порядок и условия осуществления соответствующей деятельности;

6.5. содержать и эксплуатировать имущество в соответствии с техническими условиями, санитарными нормами, нормами и правилами пожарной безопасности, иными нормами и правилами, установленными для эксплуатации имущества, производить за свой счет его текущий ремонт;

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

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

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

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

6.10. вернуть Арендодателю арендованное имущество не позднее трех рабочих дней после прекращения договора аренды по передаточному акту, подписываемому сторонами (их уполномоченными представителями), известив Арендодателя не позднее чем за один месяц о предстоящем освобождении имущества, в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа (в состоянии, обусловленном настоящим договором, если это состояние определено договором).

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;

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

6.12. \_\_\_\_\_.

(иные обязанности, не противоречащие законодательству Республики Беларусь)

7. Арендодатель имеет право:

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

7.2. осуществлять проверку соблюдения условий настоящего договора и использования имущества Арендатором.

8. Арендатор имеет право:

8.1. пользоваться имуществом в соответствии с условиями настоящего договора;

8.2. сдавать имущество в установленном порядке в субаренду с письменного согласия Арендодателя и государственного органа (организации), давшего согласие на передачу имущества в аренду;

8.3. собственности на доходы, полученные от использования имущества, и на отделимые улучшения имущества;

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

8.5. преимущественного приобретения имущества в случае принятия Арендодателем решения об его отчуждении и при условии надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по договору аренды не менее 3 лет (отсутствие нарушений условий договора аренды, дающих право Арендодателю требовать досрочного расторжения договора аренды).

### ГЛАВА 3 АРЕНДНАЯ ПЛАТА

9. Арендная плата по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_ базовых арендных величин\* или \_\_\_\_\_ рублей\*\* в месяц. Расчет размера арендной платы прилагается к настоящему договору и является неотъемлемой его 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 Республики Беларусь;

- 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.

\*\*) заполняется в случае, когда размер арендной платы рассчитывается исходя из суммы начисленной амортизации, земельного налога или арендной платы за земельный участок, налога на недвижимость, налога на добавленную стоимость, и прибыли исходя из рентабельности не более 30 процентов.

Арендная плата, рассчитанная указанным способом, подлежит пересмотру в случае изменения законодательства Республики Беларусь, влекущего изменение сумм начисленной амортизации, налогов, сборов, других обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых Арендодателем в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

10. Расходы Арендодателя по содержанию, эксплуатации, текущему ремонту сданного в аренду недвижимого имущества, затраты на санитарное содержание, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение (канализацию), газо-, электро- и теплоснабжение, техническое обслуживание лифта, обращение с твердыми коммунальными отходами и другие услуги не включаются в арендную плату и возмещаются Арендатором отдельно в порядке, установленном постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 07.06.2018



№ 433 «Об утверждении Положения о порядке возмещения арендаторами (ссудополучателями) расходов по содержанию, эксплуатации, ремонту сданного в аренду (переданного в безвозмездное пользование) недвижимого имущества, затрат на санитарное содержание, коммунальные и другие услуги».

11. Арендная плата уплачивается со дня передачи Арендатору имущества согласно передаточному акту до дня возврата имущества по передаточному акту по прекращенному (расторгнутому) договору аренды включительно.

12. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до

---

(указать дату внесения арендной платы,

---

но не позднее 10-го числа месяца, следующего за оплачиваемым)

на текущий (расчетный) счет Арендодателя

---

(указать номер счета)

в белорусских рублях. В случае определения размера арендной платы в базовых арендных величинах она вносится в белорусских рублях исходя из размера базовой арендной величины, установленной в соответствии с законодательством Республики Беларусь на день оплаты.

13. Размер арендной платы подлежит изменению в случаях, установленных законодательством Республики Беларусь, или по соглашению сторон.

#### ГЛАВА 4 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

15. Арендатор несет ответственность за повреждение имущества, возникшее по его вине или грубой неосторожности.

16. В случае использования имущества не в соответствии с условиями настоящего договора или передачи его Арендатором в субаренду без письменного согласия Арендодателя Арендатор уплачивает Арендодателю штраф в размере 25 % годовой арендной платы.

17. В случае, если арендная плата не перечислена в сроки, указанные в пункте 12 настоящего договора, Арендатор уплачивает:

- пени в размере \_\_\_\_ % от суммы просроченной арендной 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.

18. 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

19. Настоящий договор вступает в силу с \_\_\_\_\_ (со дня его заключения) и действует по «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

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

21. Настоящий договор может быть расторгнут по решению суда в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

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

22.1. использования имущества Арендатором с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

22.2. существенного ухудшения имущества Арендатором;

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

22.4. сдачи Арендатором в субаренду полученного по настоящему договору имущества без письменного согласия Арендодателя;

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

22.6. выполнения перепланировки или производства улучшений, неотделимых без вреда для имущества и его конструкций, без письменного разрешения Арендодателя.

23. Арендатор, надлежащим образом выполнявший принятые на себя по настоящему договору обязательства, при прочих равных условиях и

намерении 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

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

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

26. Изменение условий настоящего договора осуществляется после их согласования наблюдательным советом Общества.

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

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

## ГЛАВА 7 ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель	Арендатор
Наименование _____	Наименование (фамилия, собственное имя) _____
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 _____ _____ Личные документы, удостоверяющие личность: _____ _____
--	---

К договору прилагаются:

1. Приложение № 1 «Расчет арендной платы».
2. Приложение № 2 «План имущества (выкопировка из технического паспорта)» или «Акт обмера помещений, их частей».
3. Приложение № 3 «Акт приема – передачи имущества».

### Подписи сторон

Арендодатель _____ _____ Должность _____ ФИО _____ Подпись _____ МП.	Арендатор _____ _____ Должность _____ ФИО _____ Подпись _____
---	---