

Договор аренды недвижимого имущества
(нежилого помещения)

г. Минск

16 марта 2026 г.

Дочернее производственное унитарное предприятие «БЕЛГИДРАВЛИКА» УПП «НИВА» Романовича С.Г., именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице директора Осипова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Нива-Мотор», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Рудени Александра Леонидовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное возмездное владение и пользование часть нежилого помещения (часть здания) — производственный корпус № 2 с инвентарным номером 888, расположенный по адресу: г. Минск, 220075, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Селицкого, 9А/1, Минская обл., Минский р-н, Новодворский с/с, общей площадью 571 (Пятьсот семьдесят один) кв.м (далее – Помещение).

1.2. Арендодатель передаёт Арендатору Помещение для использования в целях осуществления производственной деятельности и размещения складских помещений.

1.3. Технические характеристики арендуемого помещения на момент подписания настоящего договора соответствуют техническому паспорту на объект (или ведомости технических характеристик), являющемуся приложением к настоящему договору.

1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения договора Помещение не обременено правами третьих лиц, за исключением залога в пользу ОАО «Технобанк» на основании кредитного договора №К/145/2023 от 13.05.2023 и договора залога (ипотеки) №ЗК/145/2023 от 13.03.2023.

2. УСЛОВИЯ АРЕНДЫ

2.1. Срок аренды нежилого помещения, указанного в п. 1.1 настоящего договора аренды, составляет по 31 декабря 2028 года и начинается с даты подписания сторонами акта приёма-передачи, по которому Арендодатель передаёт Арендатору в аренду Помещение.

2.2. Требования, предъявляемые к помещению: освещаемое естественным и (или) искусственным освещением, отапливаемое, с исправными воротами, обеспеченное электроэнергией.

2.3. Помещение передается (принимается) в аренду по акту приёма-передачи не позднее 5 (Пяти) календарных дней с даты заключения настоящего договора.



2.4. Размер ежемесячной арендной платы за арендованное нежилое помещение, указанное в п.1.1. настоящего договора, составляет 9 (девять) белорусских рублей за 1 метр квадратный арендуемого нежилого помещения, без НДС.

Общая сумма ежемесячной арендной платы составляет: 5 139 (Пять тысяч сто тридцать девять) белорусских рублей.

2.5. Арендная плата перечисляется Арендатором за текущий месяц не позднее 25 (Двадцать пятого) числа текущего месяца в белорусских рублях на расчётный счёт Арендодателя.

Арендная плата уплачивается Арендатором со дня передачи ему нежилого помещения (включительно) согласно акту приема-передачи и по день возврата нежилого помещения по акту приема-передачи по прекращенному (расторгнутому) договору аренды включительно.

В случае передачи Арендодателем нежилого помещения Арендатору и необоснованном отказе последнего от подписания акта приёма-передачи нежилого помещения в дату фактической передачи нежилого помещения, Стороны договорились, что в таком случае датой передачи недвижимого имущества в аренду является дата подписания договора аренды нежилого помещения (п. 1.1.).

2.6. До передачи Помещения по акту приема-передачи Арендодатель обязуется предоставить Арендатору справку о стоимости сдаваемого в аренду помещения для расчета налога на недвижимость.

2.7. Арендатору предоставляется право размещать на переданном в аренду Помещении средства наружной рекламы только с согласия Арендодателя и наличия разрешения органов управления, в случае необходимости его получения.

2.8. Арендатор обязуется возвратить Арендодателю Помещение в день прекращения договора аренды по акту приёма-передачи, подписываемому уполномоченными представителями Сторон и заверенному печатями, в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

2.9. Расходы Арендодателя по отоплению, энергоснабжению, коммунальным и другим услугам возмещаются Арендатором на основании счета.

2.10. Расходы, указанные в п. 2.9. настоящего договора, возмещаются в течение 10 (Десяти) банковских дней после получения Арендатором счета.

2.11. За просрочку внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% от неуплаченной в срок суммы арендной платы за каждый день просрочки.

2.12. За просрочку возмещения расходов, указанных в п. 2.9 настоящего договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 1% от неуплаченной в срок суммы расходов за каждый день просрочки.

3. НЕОТДЕЛИМЫЕ УЛУЧШЕНИЯ. ПОРЯДОК КОМПЕНСАЦИИ

3.1. Арендатор по настоящему договору аренды вправе производить за счет собственных средств устройство неотделимых улучшений помещения: реконструкцию и (или) модернизацию (далее – Работы) только с

предварительного письменного согласия Арендодателя. При принятии Арендатором решения о проведении Работ, указанных в настоящем пункте, и получении согласия Арендодателя, Арендатор в течение 2-х месяцев, начиная с даты получения разрешения уполномоченного органа на проведение Работ, обязуется осуществить Работы в Помещении в соответствии с заключенными между ним и третьими лицами договорами подряда.

Арендатор с письменного согласия Арендодателя вправе с обоснованием причин продлить сроки выполнения Работ, определённые п. 3.1. настоящего договора.

3.2. До начала ремонтных работ Арендатор согласовывает с Арендодателем сроки (график) выполнения Работ, перечень материалов и ориентировочную стоимость Работ путем предоставления Арендодателю смет, предоставленных подрядчиками. Согласование производится путем получения от Арендодателя письма с согласованием срока (графика) выполнения Работ, перечня материалов и ориентировочной стоимости Работ либо проставление согласовательной резолюции на соответствующем письме Арендатора. В том числе, Арендодатель может согласовать объем фактически выполненных Работ на основании предоставленного Арендатором письма с указанием объема и стоимости таких Работ с приложением к письму копий Справок формы С-3 о стоимости выполненных работ и затратах и Актов сдачи-приемки выполненных работ, подписанных Арендатором с Подрядчиками.

3.3. По завершении Работ для последующего окончательного зачета в счет арендной платы Стороны письменно фиксируют итоговую сумму Работ с учетом НДС, затраченную Арендатором в соответствии с заключенными им договорами подряда, в белорусских рублях.

3.4. Стоимость Работ, произведенных Арендатором по согласованию с Арендодателем, начиная с месяца, следующего за месяцем завершения работ, засчитывается в счет ежемесячной арендной платы по настоящему договору до полной ее компенсации в размере 50% (пятьдесят процентов) от действующей на тот момент месячной арендной платы. Зачет стоимости Работ производится ежемесячно и дополнительного согласования сторон не требует.

3.5. В случае невыполнения Арендатором Работ в сроки, установленные п. 3.1. договора с учетом согласованных продлений, Арендатор осуществляет внесение арендной платы в порядке, установленном п. 2.4. настоящего договора, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором Работы должны были быть завершены согласно условиям настоящего договора до момента фактического завершения Работ.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Не изменять технического состояния арендуемого помещения.

4.1.2. Произвести передачу помещения Арендатору по акту приёма-передачи в сроки, в соответствии с условиями п. 2.3. договора аренды по акту приёма-передачи.

4.1.3. Обеспечить выполнение всех условий Договора.

- 4.1.4. 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.
- 4.1.5. Обслуживать приборы сетей водопровода, канализации и другого сантехнического оборудования, кроме приборов учета воды, тепла, электрической энергии, учитывающих объемы их потребления Арендатором по переданному нежилому помещению.
- 4.1.6. В случае отсутствия доступа в рабочее время к указанному в подпункте 4.1.5. оборудованию по вине Арендатора Арендодатель не несет ответственность за ущерб, вызванный неисправностью приборов водопроводных сетей, канализации и отопления.
- 4.1.7. Не вмешиваться в деятельность Арендатора.
- 4.1.8. По окончании срока аренды принять помещение от Арендатора по акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями Сторон и заверенному печатями, в том состоянии, в котором он его предоставил, с учетом нормального износа.
- 4.2. Арендатор обязуется:
- 4.2.1. Принять помещение от Арендодателя в соответствии с условиями договора аренды по акту приёмки-передачи.
- 4.2.2. Производить оплату арендуемого помещения в соответствии с условиями договора аренды.
- 4.2.3. Возмещать расходы Арендодателя по оплате содержания, эксплуатации арендуемого нежилого помещения, отопления, энергоснабжения, связи, коммунальных услуг, расходов по обращению с отходами и других услуг в порядке, установленном настоящим договором, в том числе и в период арендных каникул, если наличие таковых предусмотрено и согласовано Сторонами договора в письменном виде.
- 4.2.4. Использовать Помещение исключительно по его назначению, определённого п. 1.2. настоящего договора.
- 4.2.5. Содержать и эксплуатировать Помещение в соответствии с техническими условиями, санитарными нормами, нормами и правилами пожарной безопасности, иными нормами и правилами, установленными для эксплуатации Помещения, производить за свой счет его текущий ремонт.
- 4.2.6. Обеспечить в рабочее время Арендодателю (его работникам) доступ к сетям водопровода, канализации и другому сантехническому оборудованию по его требованию, в том числе устному.

5. РАСТОРЖЕНИЕ. ПРЕКРАЩЕНИЕ ОСНОВНОГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ДОГОВОРА

- 5.1. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора аренды, уведомив Арендатора о предполагаемом расторжении. Договор считается расторгнутым по истечении 12 календарных месяцев с момента получения Арендатором уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Арендодатель может применить условия настоящего пункта только после полной компенсации Арендатору суммы

согласованных произведенных Работ в порядке, установленном главой 3 настоящего договора.

5.2. Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора аренды, уведомив Арендодателя о предполагаемом расторжении. Договор считается расторгнутым по истечении 12 календарных месяцев с момента получения Арендодателем уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Арендатор может применить условия настоящего пункта только после полного расчёта с Арендодателем по внесению арендной платы, компенсации расходов, предусмотренных п. 4.2.3. договора и возмещения ущерба, причинённого по вине арендатора согласно п. 4.1.4. договора.

5.3. Стороны вправе расторгнуть договор аренды по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Республики Беларусь.

5.4. Расторжение договора также возможно по соглашению сторон, путём подписания соответствующего соглашения о расторжении.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

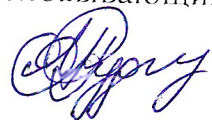
6.3. Договор составлен в простой письменной форме в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр - Арендодателю по договору аренды, второй - Арендатору по договору аренды.

6.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны только в том случае, если они оформлены Дополнительными соглашениями к Договору в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

6.5. Стороны признают юридическую силу скан-копий документов, подписанных собственноручно сторонами, переданных во исполнение настоящего договора (скан-копия договора, дополнительного соглашения, спецификации, заявки, счет-фактуры или другого документа, не являющегося первичным учетным документом), по факсимильной связи или электронной почте.

6.6. Арендатор вправе с письменного согласия Арендодателя сдавать арендованное Помещение (часть Помещения) в субаренду. В случае сдачи Арендатором Помещения (его части) в субаренду, ответственным по договору перед Арендодателем остаётся Арендатор по настоящему договору. При наличии письменного согласия арендодателя Договор субаренды заключается на срок, не превышающий срока действия настоящего договора.

6.7. Все споры и разногласия по исполнению настоящего Договора стороны обязуются решать в претензионном порядке. Сторона, которая полагает, что ее права по договору нарушены, обязана предъявить претензию второй стороне с приложением к претензии копий документов, обосновывающих и



подтверждающих предъявленные требования. В случае наличия имущественного спора к претензии также прилагается акт сверки взаимных расчетов. Сторона, получившая претензию, в течение 10 календарных дней со дня ее получения письменно уведомляет вторую сторону о результатах рассмотрения. Переписка осуществляется заказной корреспонденцией с обратным уведомлением. При отсутствии извещения о доставке, при возврате почтового отправления по любым причинам, претензия считается направленной надлежащим образом по истечении 30 дней с момента её отправки, что даёт право отправителю обратиться в суд для разрешения спора.

6.8. В случае невозможности достижения согласия по спорным вопросам стороны обращаются в Экономический суд Республики Беларусь по месту нахождения истца.

6.9. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:
Приложение № 1 — Акт приема-передачи нежилого помещения;
Приложение № 2 — План-схема размещения арендуемого помещения;

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
ДУП «БЕЛГИДРАВЛИКА» УПП «НИВА» Юридический адрес: 220075, г. Минск, ул. Селицкого, 9А/1 УНП 808000436, ОКПО 37550824 р/с ВУ02ТЕСН30121530120180000000 в ОАО «Технобанк», БИК: ТЕСНВУ22 Адрес банка: 220002, г. Минск, ул. Кропоткина, 44	Общество с ограниченной ответственностью «Нива-Мотор» Юридический адрес: 220141, г. Минск, ул. Академика Купревича, д.1, корп.2, офис 406 УНП 808001460 Банковские реквизиты: р/с №ВУ89ТЕСН30121624900000000010 в ОАО «Технобанк», БИК ТЕСНВУ22 р/с ВУ77АКВВ30120344200146600000 в ОАО «АСБ Беларусбанк» ЦБУ №633, г. Солигорск, БИК АКВВВУ2Х
Директор  В.А. Осипов	Директор  А.Л. Руденя



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. Минск

"16" 03 2026 г.

Мы, нижеподписавшиеся: Арендодатель в лице директора Осипова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, и Арендатор в лице директора Рудени Александра Леонидовича, действующего на основании Устава, составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Во исполнение условий Договора аренды нежилого помещения № _____ от "16" 03 2026 г., Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное возмездное владение и пользование следующее недвижимое имущество:

Часть нежилого помещения (часть здания) — производственный корпус № 2, инвентарный номер 888, расположенный по адресу: 220075, Республика Беларусь, г. Минск, ул. Селицкого, 9А/1, Минская обл., Минский р-н. Новодворский с/с

Общая площадь передаваемой части: 571 (Пятьсот семьдесят один) кв.м.

2. Одновременно с Помещением Арендатору передано в пользование следующее оборудование:

№ п/п	Наименование	Инвентарный номер	Состояние
1	Кран мостовой электрический одноопорный 10-105	574	Исправен

3. Техническое состояние передаваемой части Помещения и оборудования на момент передачи соответствует условиям договора и пригодно для использования по назначению. Претензий у Арендатора к передаваемому Помещению и оборудованию не имеется.

4. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

ПЕРЕДАЛ: Арендодатель Директор «БЕЛГИДРАВЛИКА» УПП «НИВА» М.П. [подпись] / В.А. Осипов	ПРИНЯЛ: Арендатор Директор М.П. [подпись] / А.Л. Руденя
--	--

