

ПРОЕКТ

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ №

недвижимого имущества, находящегося в собственности

Пинского района

г.Пинск «__» _____ 2023 г.

Отдел культуры Пинского районного исполнительного комитета, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице начальника отдела Головач Людмилы Васильевны, действующей на основании Положения с одной стороны, и _____

(наименование юридического лица)

фамилии, собственное имя, отчество (если таковое имеется) индивидуального

предпринимателя, физического лица)

именуемый в дальнейшем «Покупатель», в лице _____, (должность, служебное,

фамилии, собственное имя, отчество (если таковое имеется)

действующего на основании _____ (наименование документа,

подтверждающего полномочия, его реквизиты)

с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», на основании решения Пинского районного исполнительного комитета от 15.05.2023 № 592 «Об отуждении государственного недвижимого имущества, находящегося в собственности Пинского района» и протокола (о результатах торгов, состоявшихся в торгах) от «__» _____ 20__ г. № _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность (хозяйственное ведение, оперативное управление) Покупателя капитальное строение (дом фольклора с составными частями и принадлежностями) с инвентарным № 130/С-36981 площадью 226,8 кв.м, расположенное по адресу: Брестская обл., Пинский р-н, Ласицкий с/с, д. Жолкино, ул. Садовая, д. 1, (далее – недвижимое имущество), а Покупатель обязуется принять в собственность (хозяйственное ведение, оперативное управление) недвижимое имущество, оплатить его цену и выполнить обязательства и условия в соответствии с настоящим договором.

Недвижимое имущество расположено на земельном участке площадью 0,1533 га с кадастровым номером 125484501601000011.

1.2. Продавец передает Покупателю недвижимое имущество свободным от любых прав третьих лиц. Недвижимое имущество не состоит под арестом, запрещением.

2. ЦЕНА ПРОДАЖИ

2.1. Цена продажи недвижимого имущества, определенная по результатам электронных торгов, состоявшихся _____, составляет _____

(сумма цифрами и прописью)

белорусских рублей

2.2. Цена продажи недвижимого имущества не включает цену земельного участка (цену права заключения договора аренды земельного участка), необходимого для его обслуживания.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. в срок, указанный в подпункте 3.1.3 настоящего пункта, составить и представить для подписания Покупателю акт приема-передачи недвижимого имущества;

3.1.2. представить Покупателю документы, которыми располагает Продавец, относящиеся к недвижимому имуществу (технический паспорт);

3.1.3. передать недвижимое имущество Покупателю по акту приема-передачи в течение 10 календарных дней, следующих за днем представления Покупателем в соответствии с пунктом 3.2.4 пункта 3.2 настоящего договора платежных документов об оплате цены продажи недвижимого имущества (либо об оплате первоначального платежа (в случае предоставления расписки) об ответственности с подпунктом 3.2.3 пункта 3.2 настоящего договора, а также пени согласно пункту 4.2 настоящего договора при несвоевременной оплате) и подтверждении государственной регистрации настоящего договора, осуществленной в соответствии с подпунктом 3.2.1. пункта 3.2 настоящего договора;

3.1.4. предоставить Покупателю расписку об оплате стоимости недвижимого имущества на срок, указанный в заявлении (в случае подачи такого заявления до заключения настоящего договора), но не более трех лет с даты заключения настоящего договора;

3.1.5. при расписке об оплате стоимости недвижимого имущества ежемесячно не позднее 20 числа уведомлять Покупателя о применимых индексах цен и сумме проиндексированного ежемесячного платежа путем уведомления на электронную почту;

3.1.6. в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня представления Покупателем документов, подтверждающих полную оплату стоимости недвижимого имущества, проданного с распиской его оплаты, выдать Покупателю справку или иной документ, подтверждающий исполнение Покупателем обязательства по оплате стоимости недвижимого имущества;

3.1.7. обеспечить:

контроль за выполнением Покупателем обязательств и условий, указанных в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора и подготовку в установленном порядке проекта решения о полном выполнении либо наличии признаков невыполнения обязательного условия, указанного в подпункте 3.2.6

пункта 3.2 настоящего договора, либо, при наличии оснований, принятие мер по досрочному расторжению настоящего договора и изъятию недвижимого имущества в собственности Пинского района.

при наличии ходатайства Покупателя информирование Пинского районного исполнительного комитета о необходимости изменения обязательного условия и (или) срока его выполнения, указанного в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора;

при наличии информации, согласование с Пинским районным исполнительным комитетом намерения покупателя произвести отчуждение недвижимого имущества;

3.1.8. передать Покупателю решение Пинского районного исполнительного комитета о полном выполнении либо наличии признаков невыполнения обязательного условия, указанного в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, либо об изменении обязательного условия и (или) срока его выполнения, не ухудшающих положение Покупателя;

3.1.9. вести претензионно-исковую работу при невыполнении Покупателем обязательств и условий настоящего договора;

3.1.10. представить копию настоящего договора в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня его государственной регистрации и копию передаточного акта договора в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня его подписания в Пинский районный исполнительный комитет.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. обеспечить государственную регистрацию настоящего договора в Пинском филиале республиканского унитарного предприятия «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» в соответствии с законодательством в срок не позднее 2 рабочих дней после возмещения затрат на организацию и проведение аукциона и выполнения условий, предусмотренных в решении, которые подлежат выполнению до обращения за государственной регистрацией в отношении земельного участка.

3.2.2. произвести оплату цены продажи недвижимого имущества, указанной в пункте 2.1 настоящего договора, в течение 30 календарных дней с даты заключения настоящего договора путем перечисления денежных средств в сумме _____ белорусских рублей в доход Пинского районного бюджета на текущий (расчетный) счет ВУ55АКВВ36002240000220000000 в ОАО «АСБ Беларусбанк». БИК банка АКВВВУ2Х, получатель платежа Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области, УНП 200676206, код платежа 04707;

В счет оплаты цены продажи недвижимого имущества засчитывается ранее внесенная сумма задатка в размере _____

(сумма цифрами и прописью)

белорусских рублей.

Обязательство по оплате цены продажи недвижимого имущества считается исполненным с момента поступления на указанный в части первой настоящего подпункта текущий (расчетный) банковский счет всей суммы цены продажи, установленной в пункте 2.1 настоящего договора, а также пени согласно пункту 4.2 настоящего договора (при несвоевременной оплате) и

предоставления платежных документов, указанных в подпункте 3.2.4 настоящего пункта;

3.2.3. при продаже недвижимого имущества с расщепкой его оплаты: _____

(сумма цифрами и прописью)

белорусских рублей в счет оплаты цены продажи недвижимого имущества, предусмотренной пунктом 2.1 настоящего договора, в 30-дневный срок со дня заключения настоящего договора путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) счет ВУ55АКВВ36002240000220000000 в ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК банка АКВВВУ2Х, получатель платежа Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области, УНП 200676206, код платежа 04707.

В счет оплаты первоначального платежа за недвижимое имущество засчитывается ранее внесенная сумма задатка в размере _____ белорусских рублей;

(сумма цифрами и прописью)

оплачивать ежемесячно оспондирующую сумму, подлежащую уплате в счет оплаты цены продажи недвижимого имущества в размере _____ белорусских рублей,

(сумма цифрами и прописью)

платежам в размере _____ белорусских рублей

(сумма цифрами и прописью)

в срок до _____ числа текущего месяца в течение предоставленного по договору купли-продажи срока расщепки с их индексацией путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) счет ВУ55АКВВ36002240000220000000 в ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК банка АКВВВУ2Х, получатель платежа Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области, УНП 200676206, код платежа 04707.

До полной оплаты цены продажи недвижимого имущества Покупателем оно находится в залоге у Продавца. Залог прекращается после полной оплаты цены недвижимого имущества.

Отчуждение и (или) залог недвижимого имущества, приобретенного с расщепкой оплаты, допускается после полного исполнения покупателем обязанности по оплате этого имущества.

Обязательство по оплате цены продажи недвижимого имущества считается исполненным с момента поступления на указанный в части первой и второй настоящего подпункта договора текущий (расчетный) банковский счет всей суммы цены продажи недвижимого имущества, установленной в пункте 2.1 настоящего договора, с учетом ежемесячной индексации в пункте 3.2.4 настоящего пункта.

3.2.4. представить Продавцу в течение 2 рабочих дней, следующих за днем оплаты, платежные документы

о полной оплате цены продажи недвижимого имущества, установленной в пункте 2.1 настоящего договора

либо об оплате первоначального платежа в соответствии с подпунктом 3.2.3 настоящего пункта.

а также об уплате пени согласно пункту 4.2 настоящего договора в случае несвоевременной оплаты.

Платежные документы об оплате ежемесячных сумм рассрочки с учетом индексации, а также пени согласно пункту 4.2 настоящего договора в случае несвоевременной оплаты предоставляются в течение 2 рабочих дней, следующих за днем оплаты каждого платежа;

3.2.5 принять недвижимое имущество в собственность (хозяйственное ведение, оперативное управление) в соответствии с актом приема-передачи недвижимого имущества в срок, установленный подпунктом 3.1.3 пункта 3.1 настоящего договора.

Риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества переходит к Покупателю с момента подписания Сторонами акта приема – передачи недвижимого имущества.

3.2.6. выполнить следующее обязательное условие торгов:

Вариант 1. Осуществлять деятельность¹ с использованием приобретенного недвижимого имущества и (или) возведенного нового после его сноса в течение одного года, начиная:

не позднее одного года с даты подписания акта приема-передачи приобретенного недвижимого имущества;

в случае использования права сноса приобретенного недвижимого имущества и строительства нового объекта – не позднее пяти лет с даты подписания акта приема-передачи приобретенного недвижимого имущества. В целях использования данного права не позднее двух месяцев с даты подписания акта приема-передачи приобретенного недвижимого имущества обратится с заявлением в Пинский районполком для получения разрешительной документации на снос недвижимого имущества, а также на проектирование и строительство нового объекта (при необходимости). Осуществить снос и строительство в порядке и в сроки, определенные разрешительной (проектной) документацией.

Покупатель имеет право на снос отдельных объектов, входящих в состав приобретенного недвижимого имущества, которые не могут быть использованы.

Вариант 2. При реконструкции под жилые помещения:

не позднее одного месяца с даты государственной регистрации приобретенного недвижимого имущества обратиться с заявлением в районполком для получения разрешительной документации (разрешения) на реконструкцию объекта;

¹ под деятельностью понимается предпринимательская деятельность, ремесленная деятельность либо деятельность, при осуществлении которой физические лица, не осуществляющие предпринимательскую деятельность, уплачивают единый налог, или в случае приобретения недвижимого имущества некоммерческими организациями – деятельность некоммерческих организаций.

в срок, не превышающий одного года с даты получения разрешительной документации (решения районполкома), разработать и согласовать в установленном законодательством порядке проектную документацию, содержащую нормативные сроки реконструкции объекта;

осуществить реконструкцию и ввод в эксплуатацию в нормативные сроки, определенные проектной документацией;

в течение двух месяцев с даты ввода в эксплуатацию жилого помещения осуществить изготовление технического паспорта и государственную регистрацию изменения назначения недвижимого имущества (в том числе изменение назначения земельного участка);

общий срок выполнения обязательств (включая государственную регистрацию изменения назначения недвижимого имущества, в том числе изменения назначения земельного участка) не должен превышать пяти лет с даты подписания акта приема-передачи приобретенного объекта.

При приобретении недвижимого имущества для ведения личного подсобного хозяйства использовать приобретенный объект для ведения личного подсобного хозяйства в течение одного года, начиная не позднее одного года с даты подписания акта приема-передачи приобретенного объекта.

Покупатель имеет право сноса отдельных объектов, которые не могут быть использованы при реконструкции под жилые помещения или для ведения личного подсобного хозяйства. В случае использования права сноса осуществлять такой снос в порядке и сроки, определенные разрешительной (проектной) документацией, но не позднее предельных сроков, установленных для основных условий.

Запрещается залог приобретенного недвижимого имущества (построенного нового, реконструированного), а также удовлетворение за счет него требований кредиторов в процессе по делу о несостоятельности или банкротстве до выполнения покупателем условия указанного в части первой настоящего подпункта.

Выполнение обязательного условия, указанного в части первой настоящего подпункта, возможно также юридическим лицом, собственником имущества, учредителем (участником) которого является Покупатель, либо юридическими лицами (индивидуальными предпринимателями или физическими лицами), являющимися учредителями (участниками) Покупателя.

До истечения срока выполнения обязательного условия допускается по согласованию с Пинским районным исполнительным комитетом отчуждение Покупателем недвижимого имущества, а также отчуждение такого имущества в процессе исполнения исполнительного документа или ликвидации Покупателя с сохранением обязательств по выполнению обязательного условия, указанного в части первой настоящего подпункта, за новым покупателем. Продавец для целей осуществления контроля за выполнением этих обязательств выступает в качестве третьей стороны по договору купли-продажи, если иное не установлено законодательством;

3.2.7. ежеквартально до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, письменно информировать (с подтверждающими документами,

фотоматериалами и др.) Продавца о ходе исполнения обязательств и условий, предусмотренных настоящим договором;

3.2.8. по требованию Продавца предоставлять доступ к недвижимому имуществу для его осмотра с целью проверки предоставленной Покупателем информации в соответствии с подпунктом 3.2.7 настоящего пункта и осуществления контроля за исполнением обязательств и условий, предусмотренных настоящим договором;

3.2.9. обратиться в Пинский филиал республиканского унитарного предприятия «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за государственной регистрацией оснований на настоящем договоре прав в течение одного месяца со дня передачи недвижимого имущества по акту приема-передачи;

3.2.10. заблаговременно уведомить Продавца о намерении отчуждения недвижимого имущества до совершения такой сделки.

3.3. Право собственности на недвижимое имущество возникает у Покупателя (собственника имущества Покупателя) с момента государственной регистрации перехода к нему права собственности (хозяйственного ведения или оперативного управления) на недвижимое имущество.

Неосуществление государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности (хозяйственного ведения либо оперативного управления) на недвижимое имущество не освобождает Покупателя от выполнения обязательств по настоящему договору.

3.4. Покупатель имеет право:

3.4.1 исполнить обязательства по оплате цены продажи недвижимого имущества досрочно;

3.4.2. вносить Продавцу ходатайство о принятии решения о полном выполнении обязательного условия, указанного в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Если Покупатель в нарушение настоящего договора не принимает недвижимое имущество или не оплачивает его цену, или не представляет платежные документы об оплате его цены, Продавец вправе потребовать оплату (предоставление платежных документов) и принятие недвижимого имущества или отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке с предварительным письменным уведомлением об этом Покупателя.

4.2. В случае несвоевременного перечисления в бюджет Пинского района средств в оплату недвижимого имущества Покупатель уплачивает пеню за каждый день просрочки в размере процентной ставки, равной 1/360 ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, действующей на день исполнения обязательства, от не уплаченной своевременно в соответствии с условиями настоящего договора суммы.

Пена, установленная частью первой настоящего пункта, уплачивается Покупателем на текущий (расчетный) банковский счет, указанный в части первой подпункта 3.2.2 или 3.2.3 пункта 3.2 настоящего договора.

4.3. В случае нарушения обязательств, предусмотренных в подпунктах 3.2.1 и 3.2.9 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в бюджет Пинского района пеню за каждый день просрочки в размере 0,15 процента от цены продажи недвижимого имущества.

4.4. В случае неисполнения условий, предусмотренных в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в бюджет Пинского района неустойку.

Под неустойкой понимается разница между оценочной стоимостью приобретенного на возмездной основе недвижимого имущества, действующей на дату принятия решения о его продаже, увеличенной с учетом индекса цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения, и ценой его приобретения.

В случае продления с согласия Продавца на основании решения Пинского районного Совета Депутатов, принятого в соответствии с частью второй пункта 20 Указа Президента Республики Беларусь от 19 сентября № 330, срока исполнения обязательства, предусмотренного в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в Пинский районный бюджет неустойку в размере 20 базовых величин.

Оценочная стоимость недвижимого имущества определена по состоянию на 01.04.2023 г. и составляет 15 964,00 (пятнадцать тысяч девятьсот шестьдесят четыре рубля ноль копеек).

4.5. Неполное исполнение обязательств, предусмотренных подпунктом 3.2.7 или 3.2.8 пункта 3.2 настоящего договора является его существенным нарушением.

4.6. При расторжении настоящего договора в соответствии с пунктом 4.1 или 4.5 настоящего договора либо по решению суда недвижимое имущество возвращается в собственность Пинского района, в том числе с учетом выполненных Покупателем неотделимых улучшений без возмещения стоимости затрат на них, а денежные средства, уплаченные Покупателем за недвижимое имущество, возвращаются Покупателю за вычетом суммы задатка и пени.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, за исключением подпункта 3.2.1 пункта 3.2, пункта 4.3 и настоящего пункта настоящего договора, вступающих в силу со дня подписания настоящего договора и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

Расходы по государственной регистрации настоящего договора и оснований на нем прав возлагаются на Покупателя. Право подписания и подачи заявления о государственной регистрации настоящего договора и оснований на нем прав предоставляется Покупателю.

5.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также расторгнут в случаях, предусмотренных в пунктах 4.1 и 4.5 настоящего договора, либо по решению суда.

При этом недвижимое имущество возвращается в собственность Пинского района с учетом выполненных Покупателем неотделимых улучшений без

возмещения стоимости затрат на них.

5.3. При расторжении настоящего договора по соглашению сторон покупатель берет на себя обязательство по оплате стоимости работ по: определению рыночной стоимости, произведенных лицом, осуществляющим оценочную деятельность, для постановки на бухгалтерский учет возвращаемого в коммунальную собственность Пинского района недвижимого имущества;

регистрации соглашения о расторжении настоящего договора и перехода права собственности на возвращаемое недвижимое имущество.

5.4. Соглашения об изменении или расторжении настоящего договора действительны только в случае, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными на то представителями обеих Сторон и зарегистрированы в установленном порядке.

5.5. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются законодательством.

5.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в соответствии с законодательством.

5.7. К договору прилагаются:

1. _____

2. _____

5.8. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец

Покупатель

Отдел культуры Пинского
райисполкома
225710, г. Пинск, ул. К.Маркса, д.28
р/с ВУ09 ВАРВ 3604 4710 4001 1000
000 в региональной дирекции по
Брестской области ОАО
«Белапропромбанк» ЦБУ
№ 137 в г. Пинске БИК ВАРВВУ2Х
УНП 200112230
тел. 8 (0165) 65-18-25, 65-16-92

Начальник отдела:
Л.В.Головач
« ____ » ____ 20 ____ г.
МП

для физического лица, в том числе индивидуального
предпринимателя, - фамилия, собственное имя,
отчество (если таковое имеется), данные документа,
удостоверяющего личность (серия (при наличии),
номер, дата выдачи, наименование государственного
органа, его выдавшего), или номер и дата
свидетельства о государственной регистрации, для
юридического лица - полное наименование, место
нахождения, номер и дата выдачи свидетельства
о государственной регистрации
юридического лица, банковские реквизиты),
(телефон) (должность служащего)
(подпись) _____ (инициалы, фамилия)
« ____ » ____ 20 ____ г.