

ПРОЕКТ
ДОГОВОР № _____ КУПЛИ-ПРОДАЖИ
недвижимого имущества, находящегося в собственности
Столинского района

г. Столин « _____ » _____ 2024 г.

Отдел по образованию Столинского районного исполнительного комитета, именуемый в дальнейшем Продавец, в лице начальника Мисникова Кирилла Васильевича, действующего на основании Положения, с одной стороны и Покупатель, в лице именуемый в дальнейшем Покупатель, действующего на основании _____ с другой стороны, а вместе именуемые Стороны, на основании решения Столинского районного исполнительного комитета от 18 ноября 2024 г. № 3482 «О продаже государственного имущества на электронных торгах» и протокола о результатах электронных торгов от 20... г. № ...заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность (хозяйственное или оперативное управление) Покупателя капитальное строение с инв. №135/С-12704 (Радчицкий учебно-педагогический комплекс (ясн-сад, средняя школа)) с составными частями и принадлежностями: подвалный этаж, сарай, сарай, уборная, забор, калитка, ворота, дворовое покрытие, дворовое покрытие, низковольтные сети (освещение территории), кабельная линия КЛ-0,4кВ, канализационная сеть, сети теплоснабжения, находящиеся по адресу: Брестская область, Столинский р-н, Радчицкий с/с, д. Радчицк, ул. Первомайская, 15; капитальное строение с инв. №135/С-10802 (здание котельной) с составными частями и принадлежностями: склад, кабельная линия, канализационная сеть, забор, забор, находящиеся по адресу: Брестская область, Столинский р-н, Радчицкий с/с, д. Радчицк, ул. Первомайская, 13А (далее – недвижимое имущество), а Покупатель обязуется принять в собственность (хозяйственное или оперативное управление) недвижимое имущество, оплатить его цену и выполнить обязательства и условия в соответствии с настоящим договором.

Недвижимое имущество расположено на земельных участках: площадью 2,3088 га с кадастровым номером 125885203101000124; площадью 0,1352 га с кадастровым номером 125885203101000106.

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 торгов, состоявшихся _____, составляет _____ (ценой, месяц, год) белорусских рублей.

2.2. Цена продажи недвижимого имущества не включает цену земельных участков (цену права аренды земельных участков), необходимых 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 (технические паспорта, свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации);

3.1.3. передать недвижимое имущество Покупателю по акту приема-передачи в течение 10 календарных дней, следующих за днем представления (в соответствии с подпунктом 3.2.4 пункта 3.2 настоящего договора) Покупателем платежных документов о полной оплате цены продажи недвижимого имущества в соответствии с пунктом 2.1 настоящего договора либо об оплате первоначальной платежа (в случае предоставления рассрочки) в соответствии 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;

3.1.4. предоставить Покупателю рассрочку оплаты стоимости недвижимого имущества с ежемесячной индексацией платежей на срок, указанный в заявлении (в случае подачи такого заявления при заключении настоящего договора), но не более 3 лет с даты заключения настоящего договора, если иной срок, но не менее 3 лет, не установлен Советом депутатов базового территориального уровня;

3.1.5. при расписке оплаты стоимости недвижимого имущества ежемесячно не позднее 20 числа уведомлять Покупателя о применении индексов цен и сумме проиндексированного ежемесячного платежа путем почтовой или электронной связи с использованием глобальной компьютерной сети Интернет;

3.1.6. в течение 5 рабочих дней со дня представления Покупателем документов, подтверждающих полную оплату стоимости недвижимого имущества, проданного с рассрочкой его оплаты, выдать Покупателю справку или иной документ, подтверждающий исполнение Покупателем

обязательства по оплате стоимости недвижимого имущества;

3.1.7. вносить предложения в Столинский райисполком при наличии: имеющейся информации о выполнении обязательных условий, указанных в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, либо их невыполнении для принятия Столинским райисполкомом соответствующего решения;

ходатайства Покупателя о необходимости изменения обязательных условий и (или) сроков их выполнения, указанных в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора;

согласовать со Столинским райисполкомом намерение Покупателя произвести отчуждение недвижимого имущества;

3.1.8. передать Покупателю решение Столинского райисполкома о полном выполнении либо о наличии признаков невыполнения обязательных условий, установленных в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, либо об изменении обязательных условий и (или) сроков их выполнения, не уходящих за пределы Положения; Покупателем

3.1.9. осуществлять контроль за выполнением Покупателем обязательств и условий настоящего договора, в т.ч. вести претензионно-исковую работу при невыполнении Покупателем обязательств и условий настоящего договора;

3.1.10. представить копию настоящего договора после его государственной регистрации, копию акта приема-передачи, информацию о выполнении Покупателем обязательств и условий настоящего договора в отдел экономики Столинского райисполкома в течение 5 рабочих дней со дня совершения действий, указанных в настоящем подпункте.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. обеспечить государственную регистрацию в территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним настоящего договора в соответствии с законодательством в срок до _____

(не позднее 10 рабочих дней после возникновения затрат на организацию и проведение торгов и выполнения условий, предусмотренных в решении, которое подпадает под обращение 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 (регистрации) настоящего договора, путем перечисления денежных средств в сумме _____ белорусских рублей в Столинский районный бюджет на р/с ВУ53 АКБВ 3600 2260 0241 9000 0000 г. Минск, ОАО «АСБ Беларусбанк», бенефициар – Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области ОАО «АСБ Беларусбанк» г. Минск, БИК

АКБВВУ2Х, УНП 200676206, фактический бенефициар – финансовый отдел Столинского райисполкома, УНП 200115242, код платежа 04707.

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

Обязательство по оплате цены продажи недвижимого имущества считается исполненным с момента поступления на указанный в части первой настоящего подпункта 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 представления платежных документов, указанных в подпункте 3.2.4 настоящего пункта;

3.2.3. при продаже недвижимого имущества с рассрочкой его оплаты:

внести первоначальный платеж в размере _____ (сумма цифрами и прописью – не менее 50 % цены его продажи (при продаже на торгах в счет оплаты засчитывается ранее внесенная сумма задатка))

белорусских рублей в счет оплаты цены продажи недвижимого имущества, предусмотренного пунктом 2.1 настоящего договора, в срок _____

(не более 30 календарных дней) с даты заключения настоящего договора путем перечисления денежных средств в Столинский районный бюджет на р/с ВУ53 АКБВ 3600 2260 0241 9000 0000 г. Минск, ОАО «АСБ Беларусбанк», бенефициар – Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области ОАО «АСБ Беларусбанк» г. Минск, БИК АКБВВУ2Х, УНП 200676206, фактический бенефициар – финансовый отдел Столинского райисполкома, УНП 200115242, код платежа 04707.

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

Оставшуюся сумму, подлежащую уплате в счет оплаты цены продажи недвижимого имущества, в размере _____ (сумма цифрами и прописью)

оплачивать ежемесячно равными платежами в размере _____ (сумма цифрами и прописью) белорусских рублей

в срок до _____ числа текущего месяца в течение предоставленного настоящим договором срока рассрочки с их индексацией путем перечисления денежных средств в Столинский районный бюджет на р/с ВУ53 АКБВ 3600 2260 0241 9000 0000 г. Минск, ОАО «АСБ Беларусбанк», бенефициар – Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области ОАО

«АСБ Беларусбанк» г. Минск, БИК АКВВВУ2Х, УНП 200676206, фактический бенефициар – финансовый отдел Столинского районисполкома, УНП 200115242, 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 распорочной оплаты, допускаются после полного исполнения Покупателем обязанности по оплате этого имущества.

Обязательство по оплате цены продажи недвижимого имущества считается исполненным с момента поступления на указанный в частях первой настоящего подпункта договора текущий (расчетный) банковский счет всей суммы цены продажи недвижимого имущества, установленной в пункте 2.1 настоящего договора, с учетом ежемесячной индексации платежей, а также пени согласно пункту 4.2 настоящего договора (при несвоевременной оплате) и представления платежных документов, указанных в подпункте 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 расщрки 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 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:

(один из вариантов условий по выбору покупателя при заключении договора купли-продажи)

Вариант 1

Осуществление деятельности* с использованием приобретенного недвижимого имущества и (или) возведенного нового после его сноса в течение трех лет, начиная:

* Под деятельностью понимается предпринимательская деятельность, направленная на оказание услуг в сфере аэрокосмизма, рекреационная 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

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

в случае необходимости проведения специально-мониторинговых работ по реконструкции и (или) сноса приобретенного недвижимого имущества и возведения нового объекта – не позднее трех лет с даты подписания акта приема-передачи приобретенного недвижимого имущества. В случае необходимости проведения специально-мониторинговых работ по реконструкции недвижимого имущества и (или) возведению нового объекта не позднее двух месяцев с даты подписания акта приема-передачи приобретенного недвижимого имущества обратиться с заявлением в Столинский районный исполнительный комитет для получения разрешительной документации на реконструкцию и (или) снос недвижимого имущества, а также на проектирование и возведение нового объекта. Осуществить реконструкцию и (или) снос и возведение нового объекта в порядке и в сроки, определенные разрешительной (проектной) документацией, но не позднее срока, указанного в данном абзаце.

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

Вариант 2

Реконструкция под жилые помещения или снос и возведение жилых помещений на месте приобретенного недвижимого имущества или использование приобретенного недвижимого имущества для ведения личного подсобного хозяйства.

При реконструкции под жилые помещения:

не позднее двух месяцев с даты подписания акта приема-передачи приобретенного недвижимого имущества обратиться с заявлением в Столинский районный исполнительный комитет для получения разрешительной документации (разрешения) на реконструкцию недвижимого имущества. Осуществить реконструкцию и ввод в эксплуатацию в порядке и в сроки, определенные разрешительной (проектной) документацией, но не позднее пяти лет с даты подписания акта приема-передачи недвижимого имущества;

в течение трех месяцев с даты ввода в эксплуатацию жилого помещения осуществлять изготовление технического паспорта и государственную регистрацию изменения назначения недвижимого имущества (в том числе изменения назначения земельного участка).

Покупатель имеет право сноса отдельных объектов, входящих в состав приобретенного недвижимого имущества, которые не могут быть использованы при реконструкции под жилые помещения.

При сносе и возведении жилых помещений на месте приобретенного недвижимого имущества:

не позднее двух месяцев с даты подписания акта приема-передачи приобретенного недвижимого имущества обратиться с заявлением в Столпинский районный исполнительный комитет для получения разрешительной документации (разрешения) на снос недвижимого имущества, а также на проектирование и возведение нового объекта. Осуществить снос и возведение нового объекта в порядке и в сроки, определенные разрешительной (проектной) документацией, но не позднее пяти лет с даты подписания акта приема-передачи недвижимого имущества;

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

При приобретении недвижимого имущества для ведения личного подсобного хозяйства использовать приобретенное недвижимое имущество для ведения личного подсобного хозяйства в течение трех лет, начиная не позднее одного года с даты подписания акта приема-передачи приобретенного недвижимого имущества.

Покупатель имеет право сноса отдельных объектов, входящих в состав приобретенного недвижимого имущества, которые не могут быть использованы для ведения личного подсобного хозяйства.

Не допускается залог недвижимого имущества, а также удовлетворение за счет него требований кредиторов в процессе экономической несостоятельности (банкротства) до выполнения Покупателем обязательных условий, указанных в части первой настоящего подпункта.

Выполнение обязательных условий, указанных 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 обязательных условий допускается по согласованию со Столпинским райисполкомом отчуждение Покупателем недвижимого имущества, а также отчуждение такого имущества в процессе исполнения исполнительного документа или ликвидации Покупателя с сохранением обязательств по выполнению обязательных условий, установленных в части первой настоящего пункта, за новым покупателем. При этом на нового покупателя распространяется ограничение, установленное частью второй настоящего пункта. Продавец для целей осуществления контроля за выполнением этих обязательств

выступает в качестве третьей стороны по договору купли-продажи, если иное не установлено законодательством

Покупатель имеет право на снос приобретенных капитальных строений (зданий, сооружений) и строительство нового объекта либо снос отдельных объектов, входящих в состав приобретенного недвижимого имущества, которые не могут быть использованы;

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 информации, представленной Покупателем 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 территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним за государственной регистрацией основных прав на настоящем договоре прав, ограничений (обременений) 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, указанной в части четвертой подпункта 3.2.6.

3.3. Право собственности на недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента перехода к нему права собственности на такое имущество.

Неосуществление государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности 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 обязательных условий, указанных 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 цены, Продавец вправе потребовать оплату (представление 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 Столинский районный бюджет 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.

Пеня, установленная частью первой настоящего пункта, уплачивается Покупателем на 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 обязательства, предусмотренных в подпунктах 3.2.1 и 3.2.9 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в Столинский районный бюджет пеню за каждый день просрочки в размере 0,15 процента от цены продажи недвижимого имущества.

4.4. В случае неисполнения обязательств, предусмотренных в части первой подпункта 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в Столинский районный бюджет неустойку в размере между оценочной стоимостью приобретенного на возмездной основе имущества, действующей на дату принятия решения о его отчуждении, увеличенной с учетом индекса цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения, опубликованных Национальным статистическим комитетом в месяце, в котором Покупателю направляются претензия, и ценой приобретения этого имущества.

Оценочная стоимость имущества определена по состоянию на 01.01.2024 г. и составляет 98 386,59 (девятьсот восемь тысяч триста восемьдесят шесть белорусских рублей пятьдесят девять копеек) белорусских рублей.

В случае продления с согласия Продавца на основании решения Столинского районного Совета депутатов, принятого в соответствии с частью второй пункта 20 Указа Президента Республики Беларусь от 19 сентября 2022 г. № 330, срока исполнения обязательств, предусмотренных в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в Столинский районный бюджет неустойку в размере 20 базовых величин.

4.5. Неисполнение обязательств и условий, предусмотренных подпунктами 3.2.6, 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 Столинского района, в том

числе с учетом выполненных Покупателем неотделимых улучшений без возмещения стоимости затрат на них, а денежные средства, уплаченные Покупателем за недвижимое имущество, не возвращаются.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу со дня его государственной регистрации.

Расходы по государственной регистрации настоящего договора (соглашения об его изменении), и оснований на нем правах, ограничений (обременений) прав возлагаются на Покупателя. Право подписания и подачи заявления о государственной регистрации настоящего договора и оснований на нем прав, ограничений (обременений) 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 Столинского 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 недвижимого имущества;

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

5.4. Соглашении об изменении или расторжении настоящего договора должны быть совершены в той же форме, что и настоящий договор, если из законодательства, настоящего договора не вытекает иное.

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

5.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются в суде по месту нахождения Продавца.

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.

Почтовые реквизиты:

УНП 201021715
Телефон: 8 (01655)6-13-45, 6-27-43

Начальник _____ К.В.Мясников

M.II.

« _ » 202_ г.

предпринимателя, – фамилия, собственное имя,

удостоверяющего личность (серия (при наличии)).

органі, що видав його), 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)

(должност служащего)

(подпись)	(инициалы, фамилия)
-----------	---------------------

《 》 202_г.