

ПРОЕКТ
ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ № ____

недвижимого имущества,
находящегося в собственности Ивацевичского района

г. Ивацевичи

« ____ » _____ 2022 г.

Отдел по образованию Ивацевичского районного исполнительного комитета, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице начальника Потоцкой Светланы Николаевны, действующего на основании Положения, с одной стороны, и _____, именуемое(ый) в дальнейшем «Покупатель», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны» на основании решения Ивацевичского районного исполнительного комитета от « ____ » _____ 2022 г. № _____ «Об отчуждении государственного имущества на электронных торгах с начальной ценой, равной одной базовой величине» и протоколом о результатах электронных торгов от « ____ » _____ 2022 г. № _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя капитальные строения: двухэтажное кирпичное здание средней школы с инвентарным номером 122/С-17450, расположенное по адресу: Брестская обл., Ивацевичский р-н, Телеханский с/с, д. Вулька-Телеханская, ул. Школьная, 4, с составными частями и принадлежностями (сарай, уборная, дорожка тротуарная, забор), столовая с инвентарным номером 122/С-17455 с составными частями и принадлежностями (две пристройки), расположенное по адресу: Брестская обл., Ивацевичский р-н, Телеханский с/с, д. Вулька-Телеханская, ул. Школьная, 4/1, склад с инвентарным номером 122/С-23852 с составными частями и принадлежностями (сарай), расположенное по адресу: Брестская обл., Ивацевичский р-н, Телеханский с/с, д. Вулька-Телеханская, ул. Школьная, 4/2 (далее – недвижимое имущество), а Покупатель обязуется принять в собственность недвижимое имущество, оплатить его цену и выполнить обязательства и условия в соответствии с настоящим договором.

Недвижимое имущество расположено на земельном участке площадью 2,7159 га с кадастровым номером 123475501101000110 (земельный участок имеет ограничения в использовании на площади 0,0954 га в связи с расположением его в охранных зонах электрических сетей напряжением до 1000 вольт и на площади 2,7159 га в связи с расположением его в водоохраных зонах водных объектов (водоохранная зона озера Вульковское).

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

2. ЦЕНА ПРОДАЖИ

2.1 Цена продажи недвижимого имущества, определенная по результатам торгов, состоявшихся « ____ » _____ 2022 г., составляет _____ белорусских рублей (_____ рублей ____ копеек).

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, договор аренды и т.п.);

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

3.1.4. предоставить Покупателю рассрочку оплаты стоимости недвижимого имущества на срок, указанный в заявлении (в случае подачи такого заявления до заключения настоящего договора);

3.1.5. при рассрочке оплаты стоимости недвижимого имущества ежемесячно не позднее 20 числа уведомлять Покупателя о применяемых индексах цен и сумме проиндексированного ежемесячного платежа путем _____.

(способ уведомления)

3.1.6. в течение 5 (пяти) 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. осуществлять контроль за выполнением Покупателем обязательств и условий настоящего договора, в том числе вести претензионно-исковую работу при невыполнении Покупателем обязательств и условий настоящего договора;

3.1.8. предоставить копию настоящего договора после его государственной регистрации, копию передаточного акта, информацию о выполнении обязательств и условий настоящего договора в отдел экономики Ивацевичского районного исполнительного комитета в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня совершения действий, указанных в настоящем подпункте.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. обеспечить государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с законодательством в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней после возмещения затрат на организацию и проведение аукциона, выполнения условий, предусмотренных в решении, которые подлежат выполнению до обращения за государственной регистрацией в отношении земельного участка, и подписания Сторонами договора купли-продажи;

3.2.2. произвести оплату цены продажи недвижимого имущества, указанной в пункте 2.1 настоящего договора, в течение 30 календарных дней с даты заключения сторонами настоящего договора путем перечисления денежных средств в сумме _____ белорусских рублей (_____ рублей ____ копеек) на р/с BY15AKBB36002180000250000000 ОАО «АСБ «Беларусбанк», г. Минск, БИК АКBBBY2X, УНП 200676206, получатель платежа – Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области, код платежа 04707 (код категории назначения перевода TAXS, код назначения платежа 90101).

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

Обязательство по оплате цены продажи недвижимого имущества считается исполненным с момента поступления на указанные в части первой настоящего подпункта текущие (расчетные) банковские счета всей суммы цены продажи, установленной в подпункте 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 рассрочкой его оплаты:

внести первоначальный платеж в размере _____ белорусских рублей (_____ рублей _____ копеек) в счет оплаты цены продажи недвижимого имущества, предусмотренной пунктом 2.1 настоящего договора, не позднее 30 календарных дней со дня заключения настоящего договора путем перечисления денежных средств на р/с BY15AKBB36002180000250000000 ОАО «АСБ «Беларусбанк», г. Минск, БИК АКВВВY2X, УНП 200676206, получатель платежа – Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области, код платежа 04707 (код категории назначения перевода TAXS, код назначения платежа 90101) в сумме _____ белорусских рублей (_____ рублей _____ копеек).

В счет оплаты первоначального платежа за недвижимое имущество засчитывается ранее внесенная сумма задатка в размере _____ (сумма цифрами и прописью)

белорусских рублей;

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

(сумма цифрами и прописью)

срок до _____ числа текущего месяца в течение предоставленного по договору купли-продажи (дата)

срока рассрочки с их индексацией путем перечисления денежных средств на р/с BY15AKBB36002180000250000000 ОАО «АСБ «Беларусбанк», г. Минск, БИК АКВВВY2X, УНП 200676206, получатель платежа – Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области, код платежа 04707 (код категории назначения перевода TAXS, код назначения платежа 90101) равными платежами в размере _____ белорусских рублей (_____ рублей _____ копеек).

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 рассрочкой оплаты, допускаются после полного исполнения покупателем обязанности по оплате этого имущества.

Обязательство по оплате цены продажи недвижимого имущества считается исполненным с момента поступления на указанные в частях первой и второй настоящего подпункта договора текущие (расчетные) банковские счета 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 предоставления платежных документов, указанных в подпункте 3.2.4 пункта 3.2 настоящего договора;

3.2.4. предоставить 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;

об оплате первоначального платежа в соответствии с подпунктом 3.2.3 настоящего пункта (в случае предоставления рассрочки);

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 представляются 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. Выполнять следующие обязательные условия продажи недвижимого имущества: один из вариантов условий по выбору покупателя при заключении договора купли-продажи:

Вариант 1

Осуществлять предпринимательскую деятельность с использованием приобретенного недвижимого имущества и (или) построенного нового после его сноса в течение трех лет, 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 либо сноса отдельных объектов, входящих в состав приобретенного недвижимого имущества, которые не могут быть использованы, - 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 обратиться с заявлением в Ивацевичский районный исполнительный комитет для получения разрешительной документации на снос недвижимого имущества (или его составных частей), а также на проектирование и строительство нового объекта. Осуществить снос и строительство в порядке и сроки, определенные разрешительной (проектной) документацией.

Вариант 2

1. При реконструкции под жилые помещения или переводе в жилое помещение без реконструкции:

1.1. не позднее двух месяцев с даты подписания акта приема-передачи приобретенного недвижимого имущества обратиться с заявлением в Ивацевичский районный исполнительный комитет для принятия решения о переводе приобретенного недвижимого имущества в жилое помещение;

1.2. в случае если в решении о переводе в жилое помещение не указано о необходимости проведения реконструкции, в течение трех месяцев с даты принятия решения о переводе в жилое помещение осуществить изготовление технического паспорта и государственную регистрацию изменения назначения недвижимого имущества (в том числе изменения назначения земельного участка);

1.3. при необходимости проведения реконструкции в соответствии с принятым решением о переводе в жилое помещение:

1.3.1. не позднее одного месяца с даты принятия решения о переводе в жилое помещение обратиться с заявлением в Ивацевичский районный исполнительный комитет для получения разрешительной документации (разрешения) на реконструкцию;

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

1.3.3. осуществить реконструкцию и ввод приобретенного недвижимого имущества в эксплуатацию в нормативные сроки, определенные проектной документацией;

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

*Под предпринимательской деятельностью понимается в том числе деятельность по оказанию услуг в сфере агротуризма, ремесленная деятельность либо деятельность, при осуществлении которой физические лица, не осуществляющие предпринимательскую деятельность, уплачивают единый налог.

1.3.5. общий срок выполнения обязательств в случае необходимости проведения реконструкции приобретенного недвижимого имущества (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 недвижимого имущества.

2. 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.

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

Вариант 3

Не позднее двух месяцев с даты подписания акта приема-передачи приобретенного недвижимого имущества обратиться с заявлением в Ивацевичский районный исполнительный комитет для получения разрешительной документации на снос приобретенного недвижимого имущества и определения целевого назначения земельного участка. Снос осуществить в порядке и в сроки, определенные разрешительной (проектной) документацией.

Запрещаются отчуждение, передача без перехода права собственности, залог недвижимого имущества (построенного нового) до выполнения Покупателем условий договора купли-продажи за исключением случаев отчуждения недвижимого имущества, его передачи без перехода права собственности юридическому лицу, собственником имущества, учредителем (участником) которого является Покупатель, и принявшему на себя все обязательства и ответственность путем заключения дополнительного соглашения о внесении соответствующих изменений в договор;

3.2.7. ежеквартально до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, письменно информировать (с подтверждающими документами, фотоматериалами) 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 представленной 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 за государственной регистрацией основанных на настоящем договоре прав в течение одного месяца со дня передачи недвижимого имущества по акту приема-передачи.

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

3.4. Покупатель вправе исполнить обязательства по оплате цены продажи недвижимого имущества досрочно.

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 (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 бюджет Ивацевичского 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 просроченной суммы.

Пеня, установленная частью первой настоящего пункта, уплачивается покупателем на текущие (расчетные) банковские счета, указанные 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 Ивацевичский районный бюджет пеню за каждый день просрочки в размере 0,15 процента от цены продажи недвижимого имущества.

4.4. В случае неисполнения условий, предусмотренных в части первой подпункта 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в Ивацевичский районный бюджет разницу между оценочной стоимостью недвижимого имущества, действующей на дату принятия решения о его продаже, увеличенной с учетом индекса цен производителей на промышленную продукцию производственно-технического назначения, и ценой его приобретения.

Оценочная стоимость капитальных строений: средняя школа с инвентарным номером 122/С-17450 и столовая с инвентарным номером 122/С-17455 определена по состоянию на 01.02.2022, капитального строения (склад) с инвентарным номером 122/С-23852 – на 01.04.2022 и составляет 25720,00 белорусских рублей (двадцать пять тысяч семьсот двадцать рублей 00 копеек).

4.5. Неисполнение обязательств, предусмотренных подпунктами 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 Ивацевичского 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 со дня его государственной регистрации, за исключением подпункта 3.2.1 пункта 3.2, пункта 4.3 и настоящего пункта, вступающих в силу со дня подписания настоящего договора и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

Расходы по государственной регистрации настоящего договора и основанных на нем правах, возлагаются на Покупателя. Право подписания и подачи заявления о государственной регистрации настоящего договора и основанных 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.

5.3. При расторжении настоящего договора по решению суда или 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 собственность Ивацевичского района недвижимого имущества;

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

5.4. Изменения к настоящему договору 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. _____;
3. _____.

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

6. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец

Отдел по образованию Ивацевичского
районного исполнительного комитета

_____ (наименование юридического лица)

225295, Брестская обл.,
г. Ивацевичи, ул. Ленина, 44

р/с ВУ67АКВВ36041006300171300000
ОАО «АСБ «Беларусбанк» г. Минск,
БИК АКВВВУ2Х, УНП 200100129,
ОКПО 02149999

_____ (номер и дата выдачи)

_____ свидетельства о государственной

_____ регистрации юридического лица)
тел. (01645) 91345, 28032

_____ (телефон)

Покупатель

_____ 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.

Начальник

_____ (должность служащего)

_____ С.Н.Потоцкая
(подпись) (инициалы, фамилия)

” “ _____ 20__ г.