

СОГЛАСОВАНО

Председатель
Крупского районного
исполнительного комитета

В.Н.Лопатко

«__» _____ 2025 г.

ПРОЕКТ ДОГОВОРА №__ КУПЛИ-ПРОДАЖИ
недвижимого имущества, находящегося в собственности
Крупского района

г. Крупки

«__» _____ 2025 г.

Крупское районное коммунальное унитарное предприятие
«Жилтеплострой», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора
Камеко Николая Ивановича, действующего на основании Устава, с одной
стороны, и

(наименование юридического лица,

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

предпринимателя, физического лица)

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

фамилия, 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
Крупского районного исполнительного комитета от 20 июня 2025 г. № 1080
«О продаже на аукционе (в том числе на электронных торгах) недвижимого
имущества» и протокола (о результатах торгов, несостоявшихся торгах)
от "___" _____ 2025 г. № _____ заключили настоящий договор
о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность (хозяйственное
ведение или оперативное управление) Покупателя незавершенное
незаконсервированное капитальное строение (завод керамических изделий),
находящееся в собственности Крупского района, принадлежащее на праве
хозяйственного ведения Крупскому районному коммунальному унитарному
предприятию «Жилтеплострой», расположенное по адресу: Минская область,
Крупский район, аг.Худовцы (далее – недвижимое имущество), а Покупатель

обязуется принять в собственность (хозяйственное ведение или оперативное управление) недвижимое имущество, оплатить его цену и выполнить условия в соответствии с настоящим договором.

Продажа недвижимого имущества осуществляется по фактическому состоянию без проведения проверки технических характеристик.

Недвижимое имущество расположено на земельном участке площадью 1,2573 га с кадастровым номером 623083012601000125.

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

1.3. Оформление документов, удостоверяющих права на земельный участок, необходимый для обслуживания недвижимого имущества, осуществляется в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

2. ЦЕНА ПРОДАЖИ

2.1. Цена продажи недвижимого имущества, определенная по результатам торгов, состоявшихся _____
(число, месяц, год)
(по результатам оценки) составляет _____ белорусских рублей.

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. в срок, указанный в подпункте 3.1.2 настоящего пункта, составить и представить для подписания Покупателю акт о приеме-передаче недвижимого имущества;

3.1.2. в течение 10 календарных дней после представления Покупателем платежных документов о полной оплате цены продажи недвижимого имущества в соответствии с пунктом 2.1 настоящего договора, а также пени согласно пункту 4.2 настоящего договора при несвоевременной оплате передать недвижимое имущество Покупателю по акту о приеме-передаче и документы, которыми располагает Продавец, относящиеся к недвижимому имуществу (ведомость технических характеристик и т.п.);

3.1.3. вносить предложения Крупскому районному исполнительному комитету при наличии:

информации о выполнении обязательного условия, указанного в подпункте 3.2.3 пункта 3.2 настоящего договора, либо о наличии признаков его невыполнения для принятия Крупским районным исполнительным комитетом соответствующего решения;

ходатайства Покупателя о необходимости изменения обязательного условия и (или) срока его выполнения, указанного в подпункте 3.2.3 пункта

3.2 настоящего договора;

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. произвести оплату цены продажи недвижимого имущества, указанного в пункте 2.1 настоящего договора, в течение 30 календарных дней с даты заключения настоящего договора путем перечисления денежных средств:

50 процентов в сумме _____

(сумма цифрами и прописью)

белорусских рублей на р/с BY58 АКВВ3600 6180003060000000, открытый в ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК АКВВВY2X, УНП 600537220, получатель платежа (бенефициар) – главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Минской области, фактический бенефициар – финансовый отдел Крупского районного исполнительного комитета, УНП 600095089, код платежа в бюджет 04706 – доходы от отчуждения организациями (за исключением бюджетных) в процессе хозяйственной деятельности имущества, находящегося в государственной собственности. В счет оплаты цены продажи недвижимого имущества засчитывается ранее внесенная сумма задатка в размере _____ белорусских рублей;

(сумма цифрами и прописью)

50 процентов в сумме _____

(сумма цифрами и прописью)

белорусских рублей Крупскому районному-коммунальному унитарному предприятию «Жилтеплострой» на расчетный счет BY85 BELB 3012 0122 6200 1022 6000 ОАО «Банк БелВЭБ», БИК BELBВY2X, УНП 600025428.

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).

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

3.2.2. принять недвижимое имущество в собственность (хозяйственное ведение либо оперативное управление) в соответствии с актом о приеме-передаче недвижимого имущества в срок, установленный подпунктом 3.1.2 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;

3.2.3. выполнить обязательное условие, установленное решением Крупского районного исполнительного комитета от 20 июня 2025 г. № 1080 «О продаже на аукционе (в том числе на электронных торгах) недвижимого имущества»:

Завершить строительство приобретенного недвижимого имущества и (или) его снос и возведение нового объекта в нормативные сроки, определенные проектной документацией, но не позднее пяти лет с даты подписания акта о приеме-передаче приобретенного недвижимого имущества, если иное не установлено Крупским Советом депутатов;

при необходимости обратиться в Крупский районный исполнительный комитет для получения разрешительной документации на строительство недвижимого имущества и (или) его снос и возведение нового объекта не позднее одного месяца с даты подписания акта о приеме-передаче приобретенного недвижимого имущества;

в срок, не превышающий двух лет с даты подписания акта о приеме-передаче приобретенного недвижимого имущества, разработать и согласовать в установленном законодательством порядке проектную документацию, содержащую нормативные сроки строительства недвижимого имущества и (или) его сноса и возведения нового объекта.

Покупатель имеет право на снос приобретенного недвижимого имущества и строительство нового объекта.

Не допускается залог недвижимого имущества, а также удовлетворение за счет него требований кредиторов в производстве по делу о несостоятельности или банкротстве до выполнения покупателем обязательных условий договора купли-продажи недвижимого имущества.

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 Крупским 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, установленного в части первой настоящего пункта, за новым покупателем. Продавец для целей осуществления контроля за выполнением этого обязательства выступает в качестве третьей стороны по договору купли-продажи, если иное не установлено законодательством;

3.2.4. иные условия, установленные решением Крупского районного исполнительного комитета от 20 июня 2025 г. № 1080 «О продаже на аукционе (в том числе на электронных торгах) недвижимого имущества»:

обеспечить безопасность и ограничение доступа на недвижимое имущество с даты подписания акта о приеме-передаче;

использовать земельный участок и недвижимое имущество в соответствии с назначением, определенным Крупским районным исполнительным комитетом;

поддерживать надлежащее санитарное, техническое состояние недвижимого имущества и земельного участка.

3.2.5. ежеквартально до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, письменно информировать Продавца о ходе исполнения условия, указанного в подпункте 3.2.4 настоящего пункта договора;

3.2.6. по требованию Продавца предоставлять доступ к недвижимому имуществу для его осмотра с целью проверки информации, представленной Покупателем в соответствии с подпунктом 3.2.5 настоящего пункта, и осуществления контроля за исполнением обязательств, предусмотренных настоящим договором;

3.2.7. государственная регистрация создания недвижимого имущества, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него, а также договора купли-продажи осуществляется одновременно по заявлению покупателя, подаваемому не позднее одного года с даты передачи этих объектов, на основании технического паспорта, договора купли-продажи и передаточного акта.

Если изготовление технического паспорта на недвижимое имущество в связи с его техническим состоянием невозможно, по заявлению покупателя государственная регистрация создания таких объектов, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них осуществляется одновременно после завершения строительства этих объектов;

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

3.3. Право собственности (хозяйственного ведения либо оперативного управления) на недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента передачи недвижимого имущества по акту о приеме-передачи.

3.4. Покупатель имеет право:

3.4.1. вносить Продавцу ходатайство о принятии решения о полном выполнении обязательного условия, указанного в подпункте 3.2.3 пункта 3.2 настоящего договора;

3.4.2. на снос приобретенного недвижимого имущества, строительство нового объекта либо снос отдельных объектов, входящих в состав приобретенного недвижимого имущества, которые не могут быть использованы.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Если Покупатель в нарушение настоящего договора не принимает недвижимое имущество или не оплачивает его цену, Продавец вправе потребовать оплаты и принятия недвижимого имущества или отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке с предварительным письменным уведомлением об этом Покупателя.

4.2. В случае несвоевременной оплаты цены продажи недвижимого имущества Покупатель уплачивает в районный бюджет 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.

В случае несвоевременного перечисления на текущий (расчетный) банковский счет Крупского районного коммунального унитарного предприятия «Жилтеплострой» денежных средств в счет оплаты недвижимого имущества, а также средств Продавца, затраченных на проведение работ на составление паспорта неиспользуемого объекта либо проведение технической инвентаризации объекта недвижимости и составление на него ведомости технических характеристик, 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 частями первой и второй настоящего пункта, уплачивается Покупателем на текущий(ие) (расчетный(ые) банковский(ие) счет(а), указанный(ые) в части первой подпункта 3.2.1 пункта 3.2 настоящего договора.

4.3. В случае нарушения обязательств, предусмотренных в подпунктах 3.2.7 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в 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 подпункте 3.2.3 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в бюджет Крупского района неустойку в размере разницы между оценочной стоимостью приобретенного недвижимого имущества, действующей на дату принятия решения о его продаже, увеличенной с учетом индекса цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения, опубликованных Национальным статистическим комитетом в месяце, в котором покупателю направляется претензия, и ценой его приобретения.

Оценочная стоимость недвижимого имущества определена по состоянию на 1 декабря 2015 г. и составляет: 547 200,00 (пятьсот сорок семь тысяч двести) белорусских рублей.

4.5. В случае нарушения условий, установленных подпунктом 3.2.4 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в районный бюджет штраф в размере 15 базовых величин.

Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке либо по решению суда при неоднократном нарушении (два и более раза) условий, установленных подпунктами 3.2.4 пункта 3.2 настоящего договора.

4.6. Неисполнение обязательств, предусмотренных подпунктами 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5 и (или) 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, является его существенным нарушением.

4.7. При расторжении настоящего договора в соответствии с пунктом 4.1, 4.5, 4.6 настоящего договора либо по решению суда недвижимое имущество возвращается Продавцу, в том числе с учетом выполненных Покупателем неотделимых улучшений без возмещения их стоимости, а денежные средства, уплаченные Покупателем за недвижимое имущество, возвращаются Покупателю за вычетом суммы задатка и пени, за исключением случаев, указанных в части второй настоящего пункта.

В случаях изменения (ухудшения) технических характеристик недвижимого имущества, гибели или уничтожения его частей, а также сноса недвижимого имущества или его составных частей и (или) принадлежностей в период владения Покупателем, денежные средства, уплаченные Покупателем за недвижимое имущество, не возвращаются.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

5.2. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также расторгнут в случаях, предусмотренных в пунктах 4.1, 4.5, 4.6 настоящего договора, либо по решению суда.

При этом недвижимое имущество возвращается Продавцу с учетом выполненных Покупателем неотделимых улучшений без возмещения стоимости затрат на них.

5.3. Соглашения 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.

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

5.5. Споры, возникающие при исполнении настоящего договора, разрешаются экономическим судом Минской области в соответствии с законодательством.

5.6. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

5.7. К договору прилагаются:

1. _____
2. _____

6. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец

Покупатель

Крупское районное коммунальное
унитарное предприятие «Жилтеплострой»
222001, г.Крупки, ул.Московская, 22а
Банковские реквизиты
р/с BY85BELB30120122620010226000
ОАО «БанкБелВЭБ»
BIC BELBBY2X
УНП 600025428
ОКПО 03370648



Н.И.Камеко

” 20__ г.

_____ 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.

