

ПРОЕКТ
ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ №

недвижимого имущества, находящегося в собственности
Ганцевичского района

г. Ганцевичи «__» _____ 2024 г.

Коммунальное унитарное многоотраслевое производственное предприятие жилищно-коммунального хозяйства «Ганцевичское РЖКХ», находящееся по адресу: Брестская область, город Ганцевичи, улица Строителей, 8, УНП 200119595 именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице директора Войтешика Сергея Константиновича, 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 Ганцевичского районного исполнительного комитета от 19.08.2024 г. № 805 «Об отчуждении государственного имущества на электронных торгах» и протокола (о результатах торгов, состоявшихся на электронных 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 с инв. № 112/С-5066 (комплексно-приемный пункт в составе: сарай, уборная забор), общей площадью – 95,3 кв. м., расположенное по адресу: Брестская область, Ганцевичский район, Огаревичский с/с, д. Большие Крутовичи, улица Гагарина, 2А, (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, расположенное на земельном участке площадью 0,0629 га, с кадастровым номером 121683600602000291.

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 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 Покупателем 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 (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 первоначального платежа (в случае предоставления расписки) 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 (в случае продажи

зарегистрированных объектов), осуществленной в соответствии с подпунктом 3.2.1 пункта 3.2 настоящего договора;

3.1.4. предоставить Покупателю расщепку 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.

3.1.5. при расщепке оплаты стоимости недвижимого имущества ежемесячно не позднее 20 числа уведомлять Покупателя о применяемых индексах цен и сумме проиндексированного ежемесячного платежа путем факсимильной или электронной связи.

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

3.1.7. вносить предложения Ганцевичскому районному исполнительному комитету (далее – районполком) при наличии имеющейся информации:

о выполнении обязательного условия, указанного в подпункте 3.2.5 пункта 3.2 настоящего договора, либо его невыполнении для принятия этим государственным органом или организацией соответствующего решения;

ходатайства Покупателя о необходимости изменения обязательного условия и (или) срока его выполнения, указанного в подпункте 3.2.5 пункта 3.2 настоящего договора;

согласовать с районполкомом намерение Покупателя произвести отчуждение недвижимого имущества;

3.1.8. передать Покупателю решение районполкома о полном выполнении либо о наличии признаков невыполнения обязательного условия, установленного в подпункте 3.2.5 пункта 3.2 настоящего договора, либо об изменении обязательного условия и (или) срока его выполнения, не ухудшающих положение Покупателя.

3.1.9. представить копию настоящего договора после его государственной регистрации, копию акта приема-передачи в отделе экономики Ганцевичского районного исполнительного комитета в течение 5 рабочих дней со дня совершения действий, указанных в настоящем пункте.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. обеспечить государственную регистрацию в Ганцевичском бюро Лунинского филиала РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», настоящего договора в соответствии с законодательством в срок не позднее 10

рабочих дней после возмещения затрат на организацию и проведение торгов и выполнения условий, предусмотренных в решении, которое подлежит 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 со дня заключения настоящего договора путем перечисления денежных средств в следующем порядке:

50 процентов в доход районного бюджета на расчетный счет ВУ24AKBB36002140000160000000, в ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК банка АКBBVY2X, получатель платежа Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области, УНП 200676206, фактический бенефициар финансовый отдел районполкома, УНП 200098082, код платежа 04706;

50 процентов на расчетный счет КУМПП ЖКХ «Ганцевичское РЖХ» ВУ19AKBB30126085800171300000 в ОАО «Беларусбанк», БИК банка АКBBVY2X, УНП 200119595, ОКПО 03368806.

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

(сумма цифрами и прописью)
Обязательство по оплате цены продажи недвижимого имущества считается исполненным с момента поступления на указанные в части первой настоящего подпункта расчетные банковские счета 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 расщепкой его оплаты: внести первоначальный платеж в размере _____

(сумма цифрами и прописью - не менее 20% цены его продажи в счет платежа засчитывается ранее внесенная сумма задатка)

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 в размере:

50 процентов в доход районного бюджета на расчетный счет ВУ24AKBB36002140000160000000, в ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК банка АКBBVY2X, получатель платежа Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области, УНП 200676206, фактический бенефициар финансовый отдел районполкома, УНП 200098082, код платежа 04706;

50 процентов на расчетный счет КУМПП ЖХХ «Ганевичское РЖХХ» ВУ19АКВВ30126085800171300000 в ОАО «Беларусбанк», БИК банка АКВВВУ2Х, УНП 200119595, ОКПО 03368806.

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

Оставшуюся сумму, подлежащую уплате в счет оплаты цены продажи недвижимого имущества в размере _____ белорусских рублей,

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

в срок до _____ текущего месяца в течение предоставленного по договору купли-продажи срока расщочки с их индексацией путем перечисления денежных средств в размере:

50 процентов в доход районного бюджета на расчетный счет ВУ24АКВВ36002140000160000000, в ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК банка АКВВВУ2Х, получатель платежа Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области, УНП 200676206, фактический бенефициар финансовый отдел райисполкома, УНП 200098082, код платежа 04706;

50 процентов на расчетный счет КУМПП ЖХХ «Ганевичское РЖХХ» ВУ19АКВВ30126085800171300000 в ОАО «Беларусбанк», БИК банка АКВВВУ2Х, УНП 200119595, ОКПО 03368806.

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 расщочкой оплаты, допускаются после исполнения Покупателем обязанности по оплате этого имущества.

Обязательство по оплате цены продажи недвижимого имущества считается исполненным с момента поступления на указанные в части первой настоящего подпункта договора 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 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 оплате пени согласно пункту 4.2 настоящего договора в случае несвоевременной оплаты;

Платежные документы об оплате ежемесячных сумм расщочки 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 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 обязательные условия аукциона:

(Один из вариантов условий предлагаемых для выбора покупателем при заключении договора купли-продажи)

Вариант 1.

Осуществление деятельности* с использованием приобретенного недвижимого имущества и (или) возведенного нового объекта после его сноса, в течение одного года, начиная не позднее:

шести месяцев с даты подписания акта приема-передачи приобретенного недвижимого имущества;

трех месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию по результатам завершения работ по реконструкции и (или) сноса и возведения нового объекта – в случае необходимости проведения строительно-монтажных работ по реконструкции и (или) сноса приобретенного недвижимого имущества и возведения нового объекта.

В случае необходимости проведения строительно-монтажных работ по реконструкции приобретенного недвижимого имущества и (или) его сноса и возведения нового объекта – не позднее двух месяцев с даты подписания акта приема-передачи приобретенного недвижимого имущества обратиться с заявлением в райисполком 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)

*Под деятельностью понимается предпринимательская деятельность, деятельность по оказанию услуг в сфере агроэкотуризма, ремесленная деятельность либо деятельность, при осуществлении которой физические лица, не осуществляющие предпринимательскую деятельность, управляют единый налог, или в случае приобретения недвижимого имущества некоммерческими организациями – деятельность некоммерческих организаций.

документацией, но не позднее пяти лет 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.

Вариант 2.

Реконструкция недвижимого имущества 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 приобретенного недвижимого имущества под жилые помещения не позднее двух месяцев с даты подписания акта приема-передачи приобретенного недвижимого имущества обратиться с заявлением в районполком для получения разрешительной документации 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 приобретенного недвижимого имущества. В течение двух 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).

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

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 районполком для получения разрешительной документации 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 года, начиная не позднее шести месяцев 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 приобретенного 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 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 районполкомом отчуждение Покупателем недвижимого имущества, а также отчуждение такого имущества в процессе исполнения исполнителя 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 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 Продавца о ходе исполнения условия, указанного в подпункте 3.2.6 настоящего пункта договора;

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, предусмотренных настоящим договором;

3.2.9. обратиться в Гангвечское бюро Лунинецкого филиала РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» за государственной регистрацией оснований 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.

3.3. Право собственности (хозяйственного владения либо оперативного управления) на недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента перехода к нему права собственности (хозяйственного владения либо 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;

3.4.3. на снос 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, или не представляет платежные документы об оплате 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 Ганцевичского 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.

В случае несвоевременного перечисления на расчетный банковский счет коммунального унитарного многоотраслевого производственного предприятия жилищно-коммунального хозяйства «Ганцевичское РЖКХ» 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 частями первой и второй настоящего пункта, уплачивается Покупателем на 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 бюджет Ганцевичского района пеню за каждый день просрочки в размере 0,15 процента от цены продажи недвижимого

имущества.

4.4. В случае неисполнения условий и обязательств, предусмотренных в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в Ганцевичский районный бюджет разницу между оценочной стоимостью приобретенного недвижимого имущества, действующей на дату принятия решения о его отчуждении, увеличенной с учетом индекса цен производителей промышленной продукции производственно-технического назначения (далее - индекс цен), и ценой приобретения этого имущества.

В случае продления с согласия Продавца на основании решения Ганцевичского районного Совета депутатов, принятого в соответствии с частью второй пункта 20 Указа Президента Республики Беларусь от 19 сентября 2022 г. № 330, срока исполнения обязательства, предусмотренного в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель при наличии вины в его неисполнении в установленный срок несет ответственность путем уплаты в Ганцевичский районный бюджет неустойки в размере 20 базовых величин.

Оценочная стоимость недвижимого имущества определена по состоянию на 01.01.2024 и составляет 12169,76 (двенадцать тысяч сто шестьдесят девять белорусских рублей 76 копеек).

4.5. Неисполнение обязательств, предусмотренных подпунктами 3.2.6, 3.2.7 и 3.2.8 пункта 3.2 настоящего договора является его существенным нарушением.

4.6. При расторжении настоящего договора в соответствии с пунктом 4.1 настоящего договора либо по решению суда недвижимое имущество возвращается в собственность Ганцевичского 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.

4.7. При расторжении настоящего договора в соответствии с пунктом 4.5 настоящего договора либо по решению суда, имущество возвращается в собственность Ганцевичского района, в том числе с учетом выполненных Покупателем неотделимых улучшений без возмещения их стоимости, а денежные средства, уплаченные Покупателем за недвижимое имущество, Покупателю 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 основанных на нем прав, ограничений (обременений) прав возлагаются на Покупателя. Право подписания и подачи заявления о государственной регистрации настоящего договора и

основанных 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 пункте 4.1 и 4.5 настоящего договора, либо по решению суда.

При этом недвижимое имущество возвращается в собственность Ганцевичского района с учетом выполненных Покупателем неотделимых улучшений без возмещения стоимости затрат на них.

5.3. При расторжении настоящего договора по решению суда или соглашению сторон покупатель берет на себя обязательство по оплате стоимости работ по:

определенно рыночной стоимости, произведенных лицом, осуществляющим оценочную деятельность, для постановки на бухгалтерский учет возвращаемого в коммунальную собственность Ганцевичского на 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 суде по месту нахождения Продавца.

5.7. К договору прилагаются:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

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

КУМПП ЖКХ «Ганцевичское РЖКХ»
Почтовые реквизиты
Инд. 225432, ул. Строителей, 8

для физического лица, в том числе индивидуального
предпринимателя, – фамилия, собственное имя,

г. Ганевичи
УНП 200119595

ВУ19АКВВ30126085800171300000 в
ОАО «Беларусбанк», БИК банка
АКВВВУ2Х, УНП 200119595, ОКПО
03368806.

свидетельства о государственной
регистрации выдано 27.05.1991 с
регистрационным номером 200119595
Тел/ф (801646) 62295 тел. 62510

С.К.Войтешик

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)