

ДОГОВОР № ____ КУПИЛИ-ПРОДАЖИ
недвижимого имущества, находящегося в собственности
Ганцевичского района

г. Ганцевичи
(Место заключения договора) «__» _____ 2024 г.

Отдел по образованию Ганцевичского районного исполнительного комитета, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице начальника Зврок Н.В., действующей на основании Положения, с одной стороны, и

(наименование юридического лица,

фамилия, собственное имя, отчество (если таково имеется) индивидуального предпринимателя, физического лица)
именуемый(ое) в дальнейшем «Покупатель», в лице _____ (должность, служебное,

фамилия, собственное имя, отчество (если таково имеется)

действующего (ей) 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 № 805 «О продаже государственного имущества на электронных торгах» и протокола (о результатах торгов, состоявшихся 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-5847 (детский сад в составе: пристройка, пристройка, забор, ворота, калитка, дорожки асфальтобетонные), расположенное по адресу: Брестская обл., Ганцевичский район, Чудинский с/с, д. Будча, ул. Пушкинская, 1А, капитальное строение с инв. № 112/С-7674 (потреб), расположенное по адресу: Брестская обл., Ганцевичский район, Чудинский с/с, д. Будча, ул. Пушкинская, 1А/1 (далее – недвижимое имущество), а Покупатель обязуется принять в собственность (хозяйственное ведение, оперативное управление) недвижимое имущество, оплатить его цену и выполнить обязательства в соответствии с настоящим договором.

Недвижимое имущество расположено на земельном участке площадью 0,3919 га с кадастровым номером 121685800602000029.

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 _____ (число, месяц, год)

сумма цифрами и прописью) _____ белорусских рублей.

2.2. Цена продажи недвижимого имущества не включает цену земельного участка (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 3.1.3 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 (технические паспорта, свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации);

3.1.3. 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 либо об оплате первоначального платежа в соответствии с подпунктом 3.2.3 пункта 3.2 настоящего договора, а также пени согласно пункту 4.2 настоящего договора при несвоевременной оплате передать недвижимое имущество Покупателю по акту приема-передачи;

3.1.4. предоставить Покупателю расписку об оплате стоимости недвижимого имущества на срок, указанный в заявлении (в случае подачи такого заявления при заключении настоящего договора);

3.1.5. при расписке 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 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. вносить предложения Ганцевичскому районному исполнительному комитету (далее – райисполком) 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 райисполкомом намерение Покупателя произвести отчуждение недвижимого имущества;

3.1.8. передать Покупателю решение райисполкома 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 отдел 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 территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним настоящего договора в соответствии с законодательством в срок не позднее 2 рабочих дней с даты его подписания Сторонами;

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 _____

(сумма цифрами и прописью)

белорусских рублей

на расчетный счет Главного управления Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области
BY24AKBV36002140000160000000, г. Минск, ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК банка АКВВУ2Х, УНП 200676206 фактический бенефициар финансовый отдел райисполкома, УНП 200098082, назначение платежа, код платежа 04707.

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

(сумма цифрами и прописью)

Обязательно 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);

3.2.3. при продаже недвижимого имущества с рассрочкой его оплаты: внести первоначальный платеж в размере _____ белорусских рублей

(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, в срок _____

(не более 30 календарных дней)

с даты заключения настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Главного управления Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области
BY24AKBV36002140000160000000, г. Минск, ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК банка АКВВУ2Х, УНП 200676206, фактический бенефициар финансовый отдел райисполкома, УНП 200098082, назначение платежа код платежа 04707.

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

(сумма цифрами и прописью)

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

(сумма цифрами и прописью)

оплачивать ежемесячно равными платежами в размере _____ белорусских рублей

(сумма цифрами и прописью)

в срок до _____ текущего месяца в течение предоставленного

(число, месяц и год)

настоящим договором срока расщочки с их индексацией путем перечисления денежных средств на расчетный счет Главного управления Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области
BY24AKBV36002140000160000000, г. Минск, ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК банка АКВВУ2Х, УНП 200676206, фактический

бенефициар финансовый отдел районполкома, УНП 200098082, 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 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 указанный в части первой настоящего подпункта договора 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);

3.2.4. принять недвижимое имущество в собственность (хозяйственное ведение либо 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;

3.2.5. 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

*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, уплачивают единый налог, или в случае приобретения недвижимого имущества некоммерческими организациями – деятельность некоммерческих организаций.

сноса и возведения нового объекта – не позднее двух месяцев с даты подписания акта приема-передачи приобретенного недвижимого имущества обратиться с заявлением в районполком 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 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, урядителем (участником) которого является Покупатель, либо юридическими лицами (индивидуальными предпринимателями или физическими лицами), являющимися урядителями (участниками) Покупателя.

До истечения срока выполнения обязательного условия допускается по согласованию с райисполкомом 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 этих обязательств выступает в качестве третьей стороны по договору купли-продажи, если иное не установлено законодательством;

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

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

3.2.8. обратиться в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним за государственной регистрацией оснований

на настоящем договоре прав, ограничений (обременений) прав в течение одного месяца со дня передачи недвижимого имущества по акту приема-передачи.

3.2.9. 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 перехода к нему права собственности (хозяйственного ведения 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 3.2.5 пункта 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, 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 несвоевременного перечисления в 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.

Пена, установленная частями первой настоящего пункта, уплачивается Покупателем на расчетные банковские счета, указанные в части первой подпункта 3.2.2 пункта 3.2 настоящего договора.

4.3. В случае нарушения обязательств, предусмотренных в подпунктах 3.2.1 и 3.2.8 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в республиканский бюджет 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 3.2.5 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 3.2.5 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 6700,00 (шесть тысяч семьсот белорусских рублей).

4.5. Неисполнение обязательств, предусмотренных подпунктами 3.2.5, 3.2.6 или 3.2.7 пункта 3.2 настоящего договора является его существенным нарушением.

4.6. При расторжении настоящего договора в соответствии с пунктом 4.1 настоящего договора, 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, 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, возвращаются Покупателю не возвращаются.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Расходы по государственной регистрации настоящего договора 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 пунктах 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 по 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 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. _____

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

Одеси по образованию Ганцевичского
райисполкома
УНП 200098105
225432, Брестская обл, г. Ганцевичи,
ул. Октябрьская, 1

_____ 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 недвижимого
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

(подпись) Н.В.Здрок
(инициалы, фамилия)

” “ 20__ г.