

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ №
недвижимого имущества, находящегося в собственности
Пинского района

г.Пинск

«__» _____ 2024 г.

Отдел по образованию Пинского районного исполнительного комитета, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице начальника отдела Гавриловича Виктора Викторовича, действующий на основании Положения об отделе по образованию Пинского райисполкома, утвержденного решением Пинского районного исполнительного комитета от 31 марта 2020 г. № 447 «Об утверждении Положения об отделе по образованию Пинского районного исполнительного комитета», _____ 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 Пинского районного исполнительного комитета от 18 марта 2024 г. № 346 «Об отчуждении государственного недвижимого имущества, находящегося в собственности Пинского района» и протокола (о результатах торгов, состоявшихся в торгах) от «__» _____ 20__ г. № __ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность (хозяйственное ведение или оперативное управление) Покупателя капитальное строение (Лемешевичская средняя школа) с составными частями и принадлежностями с инвентарным № 130/С-30118 общей площадью 1334,9 кв.м, расположенное по адресу: Брестская обл., Пинский р-н, Лопатинский с/с, д. Лемешевичи, ул. Школьная, 17, (далее – недвижимое имущество), а Покупатель обязуется принять в собственность (хозяйственное ведение или оперативное управление) недвижимое имущество, оплатить его цену и выполнить обязательства и условия в соответствии с настоящим договором.

Недвижимое имущество расположено на земельном участке площадью 1,9133 га с кадастровым номером 125484801601000158.

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 электронных торгов, состоявшихся _____, составляет _____ белорусских рублей
(сумма цифрами и прописью)

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, свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации);

3.1.3. передать недвижимое имущество Покупателю по акту приема-передачи в течение 10 календарных дней, следующих за днем представления Покупателю в соответствии с подпунктом 3.2.4 пункта 3.2 настоящего договора платежных документов об оплате цены продажи недвижимого имущества в соответствии с пунктом 2.1 настоящего договора либо об оплате первоначального платежа (в случае предоставления рассрочки) соответствии с подпунктом 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), но не более трех лет с даты заключения настоящего договора если иной срок, но не менее трех лет, не установлен Пинским районным Советом депутатов;

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 уведомления на электронную почту;

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. вносить предложения в Пинский райисполком при наличии:

имеющейся информации о выполнении обязательного(ых) условия(й), указанного(ых) в подпункте 3.2.8 пункта 3.2 настоящего договора, условий, указанных в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора либо его(их) невыполнении для принятия райисполкомом соответствующего решения;

ходатайства Покупателя о необходимости изменения обязательного(ых) условия(й) и (или) срока(ов) его(их) выполнения, указанного(ых) в подпункте 3.2.8 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(ых) условия(й), установленного(ых) в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, либо об изменении обязательного(ых) условия(й) и (или) срока его(их) выполнения, не ухудшающих положение Покупателя;

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 Пинский районный исполнительный комитет 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 10 рабочих дней после возмещения затрат на организацию и проведение аукциона и выполнения условий, предусмотренных в решении, которые подлежат 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 с даты заключения настоящего договора путем перечисления денежных средств в сумме _____ белорусских рублей в доход Пинского районного бюджета на текущий (расчетный) счет ВУ55АКВВ36002240000220000000 в ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК банка АКВВВУ2Х, получатель платежа Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области, УНП 200676206, код платежа 04707;

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 указанный в части первой настоящего подпункта текущий (расчетный) 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 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 _____
(сумма цифрами и прописью)

белорусских рублей в счет оплаты цены продажи недвижимого имущества, предусмотренной пунктом 2.1 настоящего договора, в 30-дневный срок со дня заключения настоящего договора путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) счет BY55AKBB36002240000220000000 в ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК банка АКBBBY2X, получатель платежа Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области, УНП 200676206, код платежа 04707.

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,

(сумма цифрами и прописью)

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

в срок до _____ числа текущего месяца в течение предоставленного по договору купли-продажи срока рассрочки с их индексацией путем перечисления денежных средств на текущий (расчетный) счет BY55AKBB36002240000220000000 в ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК банка АКBBBY2X, получатель платежа Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области, УНП 200676206, 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 частях первой и второй настоящего подпункта договора текущий (расчетный) 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 предоставления платежных документов, указанных в подпункте 3.2.4 настоящего договора;

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 договора,

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 (хозяйственное ведение или 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 следующее обязательное условие торгов:*

(указывается одно из условий по выбору покупателя)

вариант 1. Осуществление деятельности¹ с использованием приобретенного недвижимого имущества и (или) возведенного нового после его сноса в течение двух лет, начиная:

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

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

¹ Для целей настоящего Положения под деятельностью понимается предпринимательская деятельность, деятельность по оказанию услуг в сфере агротуризма, 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.

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 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 райисполком 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 трех лет, 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.

Залог приобретенного недвижимого имущества, а также удовлетворение за счет него требований кредиторов в процессе экономической несостоятельности (банкротства) не допускается до выполнения покупателем обязательного(ых) условия(й), установленных в части первой настоящего подпункта.

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, 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 (хозяйственного ведения или оперативного управления) на недвижимое имущество.

3.4. Покупатель вправе: исполнить обязательства по оплате цены продажи недвижимого имущества досрочно; вносить Продавцу ходатайство о принятии решения о полном выполнении обязательного(ых) условия(й), указанного(ых) 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 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 Пинского 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.

Пеня, установленная частью первой настоящего пункта, уплачивается Покупателем на текущий (расчетный) счет, указанный 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 Пинского района пеню за каждый день просрочки в размере 0,15 процента от цены продажи недвижимого имущества.

4.4. В случае неисполнения условий, предусмотренных в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в бюджет Пинского района разницу между оценочной стоимостью приобретенного 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 направляется претензия, и ценой приобретения этого имущества.

Оценочная стоимость недвижимого имущества определена по состоянию на 01.02.2024 г. и составляет 58 700,00 (пятьдесят восемь тысяч семьсот) белорусских рублей.

4.5. Неисполнение обязательств, предусмотренных подпунктом 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 Пинского 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. В случае продления с согласия Продавца на основании решения Пинского

районного Совета депутатов от 09.03.2023 № 47-01 «Об управлении и распоряжении имуществом», принятого в соответствии с частью второй пункта 20 Указа № 330, срока исполнения предусмотренных в частях первой и двенадцатой пункта 34 Инструкции, утвержденной вышеназванным решением, и части четвертой пункта 11 Положения о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденного Указом № 330, обязательства, предусмотренного в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в Пинский районный бюджет неустойку в размере 20 базовых величин.

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 настоящего договора, вступающих в силу со дня подписания настоящего договора и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

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 пунктах 4.1 и 4.5 настоящего договора.

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 Пинского 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 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

Отдел по образованию Пинского
райисполкома
225710, г. Пинск, ул. К.Маркса, д.28
р/с ВУ64 ВАРВ 3604 4710 0001 1000 0000
в региональной дирекции по Брестской
области ОАО «Белагропромбанк» ЦБУ
№ 137 в г. Пинске БИК ВАРВВУ2Х
УНП 200112228
тел. 8 (0165) 65 36 27, 65-16-92

Начальник отдела
по образованию
Пинского райисполкома:

В.В.Гаврилович
« » 20 г.
МП

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.

Согл. *В.В. Гаврилович* С.В. Попович