

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

г. Пружаны

« _____ » 20 ____ г.

Отдел по образованию Пружанского райисполкома, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице начальника отдела Козорез Ирины Анатольевны, действующего на основании Положения об отделе, с одной стороны, и _____, (наименование юридического лица,

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

_____ (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется)) действующего (ей) на основании _____ (наименование документа,

_____ (подтверждающего полномочия, его реквизиты)) с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», на основании решения Пружанского районного исполнительного комитета от 11 сентября 2023 г. № 1751 «О продаже государственного имущества на электронных торгах» и протокола (о результатах торгов, состоявшихся торгов) от « _____ » 20 ____ г. № _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя капитальное строение № 124/С-24416 (школа с составными частями и принадлежностями: подвальный этаж, тамбур, овощехранилище, асфальтобетонная дорожка, дорожка из тротуарной плитки, забор железобетонный, забор деревянный, три вывода канализации), расположенное по адресу: Брестская область, Пружанский район, Зеленевичский с/с, д. Зиновичи, ул. Центральная, 11А (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 2,5642 га с кадастровым номером 125682503601000110.

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 _____, составляет _____ (число, месяц, год)

_____ 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);

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 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 подтверждения государственной регистрации настоящего договора осуществленной в соответствии с подпунктом 3.2.1 пункта 3.2 настоящего договора;

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

3.1.5. при расписке оплаты стоимости недвижимого имущества ежемесячно не позднее 20 числа уведомлять Покупателя о применимых индексах цен и сумме проиндексированного ежемесячного платежа путем факсимильной, электронной или другой связи, в том числе с использованием глобальной компьютерной сети Интернет. Уведомление осуществляется Государственным учреждением «Центр по обеспечению деятельности бюджетных организаций Пружанского района», оказывающим отделу по образованию Пружанского райисполкома услуги в соответствии с договором об оказании услуг для обеспечения деятельности бюджетной организации от 01.04.2020 г. № 2.

3.1.6. в течение 5 (пяти) 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. 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;

3.1.8. представить копию настоящего договора после его государственной регистрации, копию передаточного акта, информацию о выполнении

Покупателем обязательств и условий настоящего договора в отдел экономики Пружанского районного исполнительного комитета (далее - райисполком) в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня совершения действий, указанных в настоящем подпункте;

3.1.9. вносить предложения в райисполком при наличии имеющейся информации:

о выполнении обязательного условия, указанного в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, либо его невыполнении для принятия райисполкомом соответствующего решения;

ходатайства Покупателя о необходимости изменения обязательного условия и (или) срока его выполнения, указанного в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора;

согласовать с райисполкомом намерение Покупателя произвести отчуждение недвижимого имущества.

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 после возмещения затрат на организацию и проведение электронных торгов и выполнения условий, предусмотренных в решении об изъятии земельного участка, которые подлежат выполнению до обращения за государственной регистрацией в отношении земельного участка, подписания настоящего договора 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)

на расчетный счет № YU02AKBB36002250000050000000 в ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК: АКBBVY2X, УНП 200676206, получатель платежа – ГУ МФ РБ по Брестской области, назначение платежа – 04707.

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

(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) 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) 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 _____ срок _____

(не более 30 календарных дней)

со дня заключения настоящего договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет № YU02AKBB36002250000050000000 в ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК: АКBBVY2X, УНП 200676206, получатель платежа – ГУ МФ РБ по Брестской области, назначение платежа – 04707.

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

(сумма цифрами и прописью)

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 расчетный счет № YU02AKBB36002250000050000000 в ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК: АКBBVY2X, УНП 200676206, получатель платежа – ГУ МФ РБ по Брестской области, назначение 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) 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) и предоставления 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 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. принимать 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. выполнить следующее обязательное условие торгов:

(один из вариантов условий по выбору покупателя при заключении договора купли-продажи)

Вариант 1

Осуществлять деятельность* с использованием приобретенного недвижимого имущества (объекта) и (или) построенного нового после его сноса в течение трех лет, начиная:

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

в случае использования права сноса приобретенного объекта 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 объекта. В целях использования данного права не позднее двух месяцев с даты подписания акта приема-передачи приобретенного объекта обратиться с заявлением в Пружанский районный исполнительный комитет для получения разрешительной документации на снос объекта (объектов), а также на проектирование и строительство объекта (при необходимости). Осуществить снос и строительство в порядке и в сроки, определенные разрешительной (проектной) документацией.

Вариант 2

Реконструкция объекта под жилые помещения или приобретение объекта для ведения личного подсобного хозяйства.

При реконструкции под жилые помещения:

не позднее двух месяцев с даты подписания акта приема-передачи приобретенного объекта обратиться с заявлением в Пружанский районный исполнительный комитет для получения разрешительной документации (разрешения) на реконструкцию;

в срок, не превышающий одного года с даты получения разрешительной документации (решение районного исполнительного комитета), разработать в установленном законодательством порядке проектную документацию,

* Для целей настоящего Перечня 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.

содержащую нормативные сроки проведения работ по реконструкции объекта под жилые помещения;

осуществить реконструкцию и ввод объекта в эксплуатацию в сроки, определенные проектной документацией;

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

общий срок выполнения обязательств в случае проведения реконструкции объекта (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 объекта.

При приобретении объекта для ведения личного подсобного хозяйства использовать объект для ведения личного подсобного хозяйства в течение трех лет, начиная не позднее одного года с даты подписания акта приема-передачи приобретенного объекта.

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

Не допускается залог приобретенного недвижимого имущества, а также удовлетворение за счет него требований кредиторов в процессе по делу о несостоятельности или банкротстве до выполнения Покупателем обязательного условия, указанного 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 после заключения дополнительного соглашения о внесении соответствующих изменений в договор купли-продажи.

До истечения срока выполнения обязательного условия допускается по согласованию с районным исполнительным комитетом отчуждение 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;

3.2.7. 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 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 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;

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

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.

Неосуществление государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности 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;

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 Пружанский 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 просроченной суммы.

Пеня, установленная частью первой настоящего пункта, уплачивается Покупателем на текущий (расчетный) банковский 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

Пружанский районный бюджет пеню за каждый день просрочки в размере 0,15 процента от цены продажи имущества.

4.4. В случае неисполнения условий и обязательств, предусмотренных в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в Пружанский 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 производства этого имущества (далее - индекс цен), и ценой приобретения этого имущества.

В случае продления с согласия Продавца на основании решения Пружанского 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 Пружанский районный бюджет неустойки в размере 20 базовых величин.

Оценочная стоимость имущества определена по состоянию на 01.01.2023 г. * и составляет 123 830,00 (сто двадцать три тысячи восемьсот тридцать белорусских рублей 00 копеек) белорусских рублей (* - оценочная стоимость по трем выводам канализации (основным частям капитального строения № 124/С-24416) определена по состоянию на 1 февраля 2023 г.)

4.5. Невыполнение обязательств и условий, предусмотренных подпунктами 3.2.6, 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 настоящего договора, имущество возвращается в собственность Пружанского 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 Пружанского 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, 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, и

основанных на нем прав, 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 случае, предусмотренном в пунктах 4.1 и 4.5 настоящего договора.

5.3. При расторжении настоящего договора по решению суда или 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 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. _____

...
5.5. 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
Пружанского райисполкома
Брестская область, г. Пружаны,
ул. Г. Ширмы, 17
р/с ВУ17АКВВ36040000000871100000
в ОАО «АСБ Беларусбанк»
БИК АКВВВУ2Х
УНП 200254833
Тел. (01632) 44559

_____ 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)

Начальник отдела

_____ (должность служащего)

И.А.Козорез

_____ (подпись) _____ (инициалы, фамилия)

«__» __ 20__ г. «__» __ 20__ г.