

ПРОЕКТ

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

г.Мядель

«__» _____ 2025 г.

Управление по образованию, спорту и туризму Мядельского райисполкома, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице начальника Кундро Светланы Николаевны, действующего на основании Положения об управлении, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», на основании решения Мядельского районного исполнительного комитета от 16 сентября 2025 г. № 1660 «О продаже на аукционе (в том числе на электронных торгах) капитального строения» и протокола о результатах электронных торгов, несостоявшихся торгах _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя капитальное строение с инвентарным номером 633/С-1000963 – здание школы д.Лотва с составными частями и принадлежностями, общей площадью 1113,9 кв.м, расположенное по адресу: Минская область, Мядельский район, д. Лотва, ул. Центральная, 4, (далее – недвижимое имущество), а Покупатель обязуется принять в собственность (в хозяйственное ведение или оперативное управление) недвижимое имущество, оплатить его цену и выполнить условия в соответствии с настоящим договором.

Недвижимое имущество, расположенное на земельном участке площадью 0,8006 га с кадастровым номером 624083106401000131.

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

2. ЦЕНА ПРОДАЖИ

2.1. Цена продажи недвижимого имущества, определенная по результатам электронных торгов, состоявшихся _____ составляет _____ рублей.

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

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

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

3.1.2. в течение 10 календарных дней после представления Покупателем платежных документов о полной оплате цены продажи недвижимого имущества в соответствии с пунктом 2.1 настоящего договора, а также пени согласно пункту 4.2 настоящего договора при несвоевременной оплате передать недвижимое имущество

Покупателю по акту о приеме-передаче и документы, которыми располагает Продавец, относящиеся к недвижимому имуществу (технический паспорт-свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации и т.п.);

3.1.3. вносить предложения управлению по образованию, спорту и туризму Мядельского районного исполнительного комитета при наличии:

информации о выполнении обязательного условия, указанного в подпункте 3.2.7 пункта 3.2 настоящего договора, либо о наличии признаков его невыполнения для принятия этим уполномоченным органом соответствующего решения;

ходатайства Покупателя о необходимости изменения обязательного условия и (или) срока его выполнения, указанного в подпункте 3.2.7 пункта 3.2 настоящего договора;

согласования с Мядельским районным исполнительным комитетом намерения Покупателя произвести отчуждение недвижимого имущества;

3.1.4. передать Покупателю копию решения уполномоченного органа о полном выполнении либо о наличии признаков невыполнения обязательного условия, установленного в подпункте 3.2.7 пункта 3.2 настоящего договора, либо об изменении обязательного условия и (или) срока его выполнения, не ухудшающих положение Покупателя.

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 10 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 _____ белорусских рублей на р/с ВУ81 АКВВ 36006230019090000000 в ЦБУ №619 ОАО АСБ «Беларусбанк», г.Минск, БИК АКВВВУ2Х, УНП 600537220 код платежа 04707 Фактический бенефициар – финансовый отдел Мядельского районного исполнительного комитета, УНП 600097132.

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

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);

3.2.3. принять недвижимое имущество в собственность в соответствии с актом о приеме-передаче недвижимого имущества в срок, установленный подпунктом 3.1.2 пункта 3.1 настоящего договора.

Риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества переходит к Покупателю с момента подписания Сторонами акта о приеме-передаче недвижимого имущества;

3.2.4. выполнить одно из обязательных условий электронных торгов, установленных решением Мядельского районного исполнительного комитета от 16 сентября 2025г. № 1660:

3.2.4.1. либо осуществление Покупателем деятельности с использованием приобретенного недвижимого имущества и (или) недвижимого имущества, возведенного после его сноса, в течение двух лет.

Начало осуществления Покупателем деятельности:

не позднее двенадцати месяцев с даты подписания акта о приеме-передаче недвижимого имущества;

в случае необходимости проведения строительно-монтажных работ по реконструкции недвижимого имущества и (или) его сносу и строительства нового объекта - не позднее пяти лет с даты подписания акта о приеме-передаче приобретенного недвижимого имущества, если иное не установлено Мядельским районным Советом депутатов.

В случае необходимости проведения строительно-монтажных работ по реконструкции недвижимого имущества и (или) возведению нового объекта после сноса приобретенного недвижимого имущества:

обратиться в Мядельский районный исполнительный комитет для получения разрешительной документации на реконструкцию недвижимого имущества и (или) его снос и возведение нового объекта не позднее шести месяцев с даты подписания акта о приеме-передаче;

в срок, не превышающий двух лет с даты получения разрешительной документации, разработать и согласовать в установленном законодательством порядке проектную документацию, содержащую нормативные сроки реконструкции недвижимого имущества и (или) его сноса и возведение нового объекта;

осуществить реконструкцию недвижимого имущества и (или) его снос и возведение нового объекта в нормативные сроки, определенные проектной документацией.

Покупатель имеет право на снос отдельных объектов, входящих в состав приобретенного недвижимого имущества, которые не могут быть использованы;

3.2.4.2. либо реконструкция приобретенного недвижимого имущества под жилые помещения или перевод в жилое помещение без реконструкции, или его снос и возведение нового объекта.

В случае перевода недвижимого имущества в жилое помещение без реконструкции:

не позднее шести месяцев с даты подписания акта о приеме-передаче недвижимого имущества обратиться с заявлением в райисполком для получения решения о переводе недвижимого имущества в жилое помещение;

в течение шести месяцев с даты принятия решения о переводе в жилое помещение осуществить изготовление технического паспорта и государственную регистрацию изменения назначения недвижимого имущества.

В случае перевода недвижимого имущества в жилое помещение при необходимости проведения реконструкции:

не позднее шести месяцев с даты подписания акта о приеме-передаче недвижимого имущества обратиться с заявлением в райисполком для получения решения о переводе недвижимого имущества в жилое помещение;

не позднее двух месяцев с даты принятия решения о переводе в жилое помещение обратиться с заявлением в райисполком для получения разрешительной документации на реконструкцию;

в срок, не превышающий двенадцать месяцев с даты получения разрешительной документации, разработать и согласовать в установленном законодательством порядке проектную документацию, содержащую нормативные сроки реконструкции;

осуществить реконструкцию и ввод недвижимого имущества в эксплуатацию в нормативные сроки, определенные проектной документацией.

В случае необходимости сноса недвижимого имущества и возведения нового объекта:

обратиться в райисполком для получения разрешительной документации на снос недвижимого имущества и возведение нового объекта не позднее шести месяцев с даты подписания акта о приеме-передаче;

в срок, не превышающий двух лет с даты получения разрешительной документации, разработать и согласовать в установленном законодательством порядке проектную документацию, содержащую нормативные сроки сноса недвижимого имущества и возведения нового объекта;

осуществить снос и возведение нового объекта в нормативные сроки, определенные проектной документацией.

В течение двух месяцев с даты ввода в эксплуатацию жилого помещения после его реконструкции или возведения нового объекта после сноса недвижимого имущества осуществить изготовление технического паспорта и государственную регистрацию изменения либо создания недвижимого имущества.

Общий срок выполнения обязательств в случае необходимости проведения реконструкции недвижимого имущества или возведения нового объекта после сноса недвижимого имущества не должен превышать пяти лет с даты подписания акта о приеме-передаче приобретенного недвижимого имущества.

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

Запрещается залог приобретенного в соответствии с подпунктами 3.2.4.1-3.2.4.2 пункта 3.2.4. недвижимого имущества, а также удовлетворение за счет него требований кредиторов в производстве по делу о несостоятельности или банкротстве до выполнения Покупателем обязательных условий, указанного в частях 1 - 4 настоящего подпункта.

Выполнение обязательного условия, указанного подпунктами 3.2.4.1-3.2.4.2 пункта 3.2.4., 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 Мядельским районным исполнительным комитетом отчуждение Покупателем недвижимого имущества, а также отчуждение такого имущества в процессе исполнения исполнительного документа или ликвидации Покупателя с сохранением обязательств по выполнению обязательного условия, установленного подпунктами 3.2.4.1-3.2.4.2 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;

3.2.5. Иные условия установленные решением Мядельского районного исполнительного комитета от 16 сентября 2025г. № 1660:

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

3.2.5.2. использовать земельный участок и недвижимое имущество в соответствии с назначением, определенным Мядельским районным исполнительным комитетом.

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

3.2.6. ежеквартально до 20-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, письменно информировать Продавца о ходе исполнения условий, указанных в подпункте 3.2.4 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 3.2.4 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 основанных на настоящем договоре прав, ограничений (обременений) прав в течение одного месяца со дня передачи недвижимого имущества по акту о приеме-передаче.

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

3.3. Право собственности на недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента перехода к нему права собственности на такое 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. вносить Продавцу ходатайство о принятии решения о полном выполнении обязательного условия, указанного в подпункте 3.2.7 пункта 3.2 настоящего договора;

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

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. В случае несвоевременного перечисления в бюджет средств в счет оплаты 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) банковский счет, указанный 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 бюджет Мядельского района пеню за каждый день просрочки в размере 0,15 процента от цены продажи недвижимого имущества.

4.4. В случае неисполнения обязательств, предусмотренных в подпункте 3.2.4 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в 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, опубликованного Национальным статистическим комитетом в месяце, в котором Покупателю направляется претензия, и ценой его приобретения этого недвижимого имущества.

Оценочная (рыночная) стоимость недвижимого имущества определена по состоянию на 01.04.2024 и составляет 570 100 белорусских рублей.

4.5. В случае нарушения условий, установленных подпунктом 3.2.5. пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в бюджет Мядельского района штраф в размере оценочной стоимости объекта.

Настоящий договор может быть расторгнут в одностороннем порядке либо по решению суда при неоднократном нарушении (два и более раза) условий, установленных подпунктом 3.2.5. пункта 3.2 настоящего договора.

4.6. Неисполнение обязательств, предусмотренных подпунктами 3.2.4, 3.2.5, 3.2.6 и (или) 3.2.7 пункта 3.2 настоящего договора, является его существенным нарушением.

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

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

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Настоящий договор вступает в силу с момента 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, 4.5, 4.6 настоящего договора, либо по решению суда.

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

5.3. Соглашения об изменении или расторжении настоящего договора должны быть совершены в той же форме, что и настоящий договор, если из законодательства, настоящего договора не вытекает иное.

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

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

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

6. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец

Покупатель

Управление по образованию, спорту
и туризму Мядельского
райисполкома
222397, г.Мядель, ул.Шаранговича, 1

р/с ВУ81 АКВВ
36006230019090000000 в ЦБУ №619
ОАО АСБ «Беларусбанк», г.Минск,
БИК АКВВВУ2Х, УНП 600537220
код платежа 04707

№ 600097145 от 17.06.2013
(номер и дата выдачи
свидетельства о государственной
регистрации юридического лица)
тел. 8(01797) 41810

Начальник
_____ С.Н.Кундро

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
юридического лица, банковские реквизиты

(должность служащего)

” “ _____ 20__ г.

_____ (подпись)
_____ (инициалы,
фамилия)

_____ (инициалы,
фамилия)

” “ _____ 20__ г.

Заместитель председателя



А.В.Бразовский