

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

г. Гандевичи «__» _____ 2026 г.
 (место заключения договора)

Отдел по образованию Гандевичского районного исполнительного комитета, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице начальника Зайца А.В., действующего на основании Положения, с одной стороны, и _____
 (наименование юридического лица)

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

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

_____ (наименование документа, его реквизиты)

с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», на основании решения Гандевичского районного исполнительного комитета от 06.10.2025 № 947 «О продаже недвижимого имущества на электронных торгах» и протокола (о результатах торгов, состоявшихся между _____ 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-5738 (школа, в составе: дощатая холодная пристройка, терраса, уборная, колодец, блочный сарай, забор): капитальное строение с инв. № 112/С-5736 (овошехранилище); капитальное строение с инв. № 112/С-4147 (столовая), расположенные по адресу: Брестская обл., Гандевичский район, Начский с/с. д. Мельники ул. Пинерокая, д.17, (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 1,1045 га с кадастровым номером 12168250360200018.

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 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 (технические паспорта, свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации);

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 рассрочки) 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 рассрочку 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 расрочке оплаты стоимости недвижимого имущества ежемесячно не позднее 20 числа уведомлять Покупателя о применяемых индексах цен и сумме прошедшего индексации ежемесячного платежа путем факсимильной или электронной связи;

3.1.6. в течение 5 рабочих дней со дня предоставления Покупателем документов, подтверждающих полную оплату стоимости недвижимого

имущества, проданного с рассрочкой его оплаты, выдать Покупателю справку или иной документ, подтверждающий исполнение Покупателем обязательств 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 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, либо его невыполнении для принятия районполкомом 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 районполкомом намерение Покупателя произвести отчуждение недвижимого имущества;

3.1.8. передать Покупателю решение Ганцевичского районного исполнительного комитета о полном выполнении либо о наличии признаков невыполнения обязательного условия, установленного в подпункте 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, либо об изменении обязательного условия и (или) срока его 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 отделе экономики Ганцевичского районполкома в течение 5 рабочих дней со дня совершения действий, указанных в настоящем подпункте.

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 до в срок не позднее 10 рабочих дней после возмещения затрат на организацию и проведение торгов 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 _____

(сумма цифрами и прописью)

белорусских рублей

на расчетный счет ВУ24АКВВ3600214000016000000, г. Минск, ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК банка АКВВУ2Х, бенефициар – Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области, УНП 200676206, фактический бенефициар – финансовый отдел районполкома, УНП 200098082, код платежа 04707.

В счет оплаты цены продажи недвижимого имущества засчитывается ранее внесенная сумма _____ 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 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 представления 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 _____ белорусских рублей

(сумма цифрами и прописью - не менее 70% 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 ВУ24АКВВ3600214000016000000, г. Минск, ОАО «АСБ Беларусбанк», БИК банка АКВВУ2Х, бенефициар – Главное управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области, УНП 200676206, фактический бенефициар – финансовый отдел районполкома, УНП 200098082, код платежа 04707.

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

(сумма цифрами и прописью)

Оставшаяся сумма, подлежащая уплате в счет оплаты цены продажи недвижимого _____ имущества в размере _____

(сумма цифрами и прописью)

_____ белорусских рублей, _____ в размере _____

(сумма цифрами и прописью)

белорусских рублей

в срок до _____ (число, месяц и год) _____ текущего месяца в течение

предоставленного настоящим договором срока расщочки с их индексацией путем перечисления денежных средств на расчетный счет ВУЗ+АКВВ36002140000160000000, г. Минск, ОАО «АСБ Беларусбанк», БНК банка АКВВУ2Х, генеральный директор – Лиценое управление Министерства финансов Республики Беларусь по Брестской области, УНП 200676206, фактический генеральный директор – финансовый отдел райисполкома, УНП 20098082, код плательщика 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 расщочкой оплаты, допускается 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 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 плательских документов, указанных в подпункте 3.2.6 настоящего пункта.

3.2.4. Предоставить 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;

3.2.5. 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;

3.2.6. Выполнить следующее обязательное условие торгов:

(указывается одно из условий по выбору покупателя)

Вариант 1.

Осуществление деятельности* с использованием приобретенного недвижимого имущества и (или) возведенного нового объекта после его сноса, в течение трех лет, 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 строительного-монтажных работ по реконструкции и (или) сноса приобретенного недвижимого имущества и возведения нового объекта.

В случае необходимости проведения строительных-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 разрешительной документации на реконструкцию и (или) снос имущества обратиться с заявлением в районный комитет для получения разрешения на реконструкцию и (или) снос недвижимого имущества, а также на проектное 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 жилищные 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 жилищные помещения не позднее двух месяцев с даты подписания акта приема-передачи приобретенного недвижимого имущества обратиться с заявлением в районный комитет 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

*Под деятельностью понимается предпринимательская деятельность, осуществляемая в форме индивидуальной, коллективной деятельности либо деятельности, осуществляемой группой физических лиц, не осуществляющие предпринимательскую деятельность, осуществляемую с целью получения недвижимого имущества некоммерческими организациями – деятельностью некоммерческих организаций.

в жилое помещение осуществить изъятие технического паспорта и государственную регистрацию изменения назначения недвижимого имущества (в том числе изменения назначения земельного участка).

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

При снос 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 районском для получения разрешительной документации на снос недвижимого имущества, а также на проектирование и возведение нового объекта. Осуществить снос и разрушение новой проектной документацией, но не позднее пяти лет с даты подписания акта приема-передачи недвижимого имущества.

Покупатель имеет право сдать 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 сдать 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 пункта.

Выполнение обязательного условия, указанного в части первой настоящего пункта, возможно также юридическим лицом, собственником имущества, участником (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 исполнительного документа или ликвидации Покупателя с сохранением обязательств по выполнению обязательного условия, установленного в части первой настоящего пункта, за новым

покупателем. При этом на нового покупателя распространяется ограничение, установленное частью второй настоящего пункта. 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 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 (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.

Несущественные 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.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Если Покупатель в нарушение настоящего договора не принимает недвижимое имущество или не оплачивает его цену. Продавец вправе потребовать оплату 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 Ганцевичский 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.

Пеня, установленная частью первой настоящего пункта, уплачивается Покупателем на расчетный счет, указанный в части первой подпункта 3.2.2 (или 3.2.3) пункта 3.2 настоящего договора.

4.3. В случае нарушения обязательства, предусмотренных в подпунктах 3.2.1 и 3.2.9 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в Ганцевичский районный 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 3.2.6 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в Ганцевичский районный бюджет разницу между оценочной стоимостью приобретенного на возмездной основе 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 (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 № 330, срока исполнения предусмотренных в частях первой и двенадцатой пункта 34 Инструкции и части четвертой пункта 11 Положения о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденного Указом № 330, обязательства. предусмотренного в подпункте 3.2.8 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в Брестский областной бюджет неустойку в размере 20 базовых величин.

Оценочная стоимость недвижимого имущества определена по состоянию на 01.02.2025 и составляет 8116,00 (восемь тысяч сто шестнадцать белорусских рублей).

4.5. Неисполнение обязательств, 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 пунктами 4.1 или 4.5 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.

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, ограниченный (обремененный) 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:

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. 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.

5.5. 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.

