

СОГЛАСОВАНО
Заместитель председателя
Смолевичского
райисполкома

Н.Е.Сукач

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

«__» _____ 20__ г.

_____ (место заключения договора)

Управление по образованию и спорту Смолевичского районного исполнительного комитета, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице начальника Чернявской Ирины Александровны, действующей на основании Положения, с одной стороны и, _____ 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 Смолевичского районного исполнительного комитета от 5 августа 2025 г. № 3633 «О продаже имущества на аукционе, в том числе на электронных торгах» (с изменениями от 24 марта 2026 г. № 1152) и протокола (о результатах торгов, несостоявшихся 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 по фактическому состоянию здание детского сада (назначение – здание специализированное для образования и (или) воспитания), инвентарный номер 614/С-27259, общей площадью (протяженностью) 4448,1 кв. метров (с составными частями и принадлежностями согласно ведомости технических характеристик на здание по состоянию на 21 декабря 2023 г.), расположенное по адресу: Минская область, Смолевичский район, Драчковский сельский совет, д. Заречье, ул. Садовая, 8А (далее – недвижимое имущество), а Покупатель обязуется принять в собственность (хозяйственное ведение или оперативное управление) недвижимое имущество, оплатить его цену и выполнить условия в соответствии с настоящим договором.

Недвижимое имущество расположено на земельном участке с кадастровым номером 624883803601000113, площадью 1,1086 га.

1.2. Продавец передает Покупателю недвижимое имущество свободным от любых прав третьих лиц.

Недвижимое имущество не состоит под арестом, запретом.

1.3. Оформление документов, удостоверяющих права на земельный участок, необходимый для обслуживания недвижимого имущества, осуществляется в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

2. ЦЕНА ПРОДАЖИ

2.1. Цена продажи недвижимого имущества, определенная по результатам торгов, состоявшихся _____ составляет _____ белорусских 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 (ведомость технических характеристик, свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации и т.п.);

3.1.3. вносить предложения Смолевичскому районному исполнительному комитету при наличии:

информации о выполнении обязательного условия, указанного в подпункте 3.2.4 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 3.2.4 пункта 3.2 настоящего договора;

согласования со Смолевичским 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 3.2.4 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 со дня заключения настоящего договора путем перечисления денежных средств в сумме

на расчетный счет главного управления Министерства финансов Республики Беларусь по Минской области, ВУ25 АКВВ 3600 6270 0000 7000 0000 ОАО «АСБ Беларусбанк» в г. Минск, БИК АКВВВУ2Х, УНП 600537220, код платежа 04707, фактический бенифициар – финансовый отдел Смолевичского райисполкома, УНП фактического бенифициара – 600046402, назначение платежа – доходы от отчуждения бюджетными организациями имущества.

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 указанные в настоящем подпункте 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 (хозяйственное ведение либо оперативное управление) 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 продажи объекта, установленные решением Смолевичского районного исполнительного комитета от 5 августа 2025 г. № 3633 «О продаже имущества на аукционе, в том числе на электронных торгах»:

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 возведению нового объекта – не позднее пяти лет с даты подписания акта о приеме-передаче приобретенного недвижимого имущества, если иное не установлено Смолевичским 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 Смолевичский 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 возведения 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 Смоленский районный исполнительный комитет 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 Смоленский районный исполнительный комитет 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 Смоленский районный исполнительный комитет 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 Смолевичский районный исполнительный комитет 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.

Не допускается залог недвижимого имущества, а также удовлетворение за счет него требований кредиторов в производстве по делу о несостоятельности или банкротстве до выполнения покупателем обязательных условий договора купли-продажи недвижимого имущества.

Выполнение обязательного условия 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 со Смолевичским 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 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 Смолевичского районного исполнительного комитета от 5 августа 2025 г. № 3633 «О продаже имущества на аукционе, в том числе на электронных торгах»»:

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

использовать земельный участок и недвижимое имущество в соответствии с назначением, определенным решением Смолевичского районного исполнительного комитета;

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 3.2.6 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 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 (хозяйственного ведения либо оперативного управления) на недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента перехода к нему права собственности (хозяйственного ведения, либо оперативного управления) на такое 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 (в случае предоставления рассрочки оплаты стоимости недвижимого имущества);

3.4.2. вносить Продавцу ходатайство о принятии решения о полном выполнении обязательного условия, указанного в подпункте 3.2.4 пункта 3.2 настоящего договора;

3.4.3. 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 районный 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 районный бюджет пеню за каждый день просрочки в размере 0,15 процента от цены продажи недвижимого имущества на расчетный счет, указанный в части первой подпункта 3.2.2 пункта 3.2 настоящего договора.

4.4. В случае неисполнения обязательств, предусмотренных в подпункте 3.2.4 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в бюджет Смолевичского района неустойку (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, опубликованного Национальным статистическим комитетом в месяце, в котором покупателю направляется претензия (далее - индекс цен), и ценой приобретения этого имущества);

Оценочная стоимость недвижимого имущества определена

по состоянию на 1 апреля 2025 г. и составляет 1 125 160,00 белорусских рублей.

4.5. В случае нарушения условий, установленных подпунктами 3.2.5 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в бюджет Смолевичского района 10 базовых величин.

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 - 3.2.6 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.

4.8. В случае нарушения обязательств, предусмотренных пунктом 3.2.3 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в районный бюджет штраф в размере 10 базовых величин.

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. К договору прилагаются:

1. _____
2. _____
- ... _____

5.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец

Управление по образованию и спорту
районного комитета
Смолевичского исполнительного

Почтовые реквизиты

ул.Советская, дом № 119,
222201, г. Смолевичи, Минская область,

Банковские реквизиты:

р/с
BY72AKBB36040000017806200000
ЦБУ № 621, ОАО «АСБ
Беларусбанк», в г. Смолевичи,
ул.Советская-130а.
БИК АКВВВУ2Х
УНП 60048538 ,ОКПО 02149321

Покупатель

Наименование (фамилия,
собственное имя, отчество (при
его наличии)

Почтовые реквизиты

Банковские реквизиты

УНП

Телефон



И.А.Чернявская