

ПРОЕКТ

СОГЛАСОВАНО

Заместитель председателя
Любанского районного
исполнительного комитета

 /Н.Н. Кудря/
« ___ » _____ 2026 г.

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

г. Любань
(место заключения договора)

« ___ » _____ 2026 г.

Управление по образованию и спорту Любанского районного исполнительного комитета, именуемый в дальнейшем «Продавец», в лице начальника Каравацкой Татьяны Леонидовны, действующего на основании Положения, 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 на основании _____

(наименование документа, подтверждающего полномочия, его реквизиты)

с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», на основании решения Любанского районного Совета депутатов от 27.03.2026 г. № 125 «О продаже на торгах недвижимого имущества»

(решение уполномоченного органа в соответствии с законодательством на принятие решений о продаже объекта) 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 или оперативное управление) Покупателя капитальное строение

с инвентарным № 643/С-13227 – здание деревянное обложено кирпичом (мастерская) ГУО «Пластокский УПК ДС-БШ» (принадлежности: гаражи, забор, тир), общей площадью 129,8 кв. м, расположенное по адресу: Минская область, Любанский район, дер. Пласток, ул. Центральная, 43 (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 площадью 0,2893 га с кадастровым номером 623481706101000087.

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 _____ (число, месяц, год) составляет _____ белорусских рублей.
(сумма цифрами и прописью)

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);

3.1.3. вносить предложения в Любанский районный исполнительный комитет (далее – райисполком) при наличии:

информации о выполнении обязательных условий, указанных в подпункте 3.2.4 пункта 3.2 настоящего договора, либо о наличии признаков их невыполнения для принятия Любанским райисполкомом соответствующего решения;

ходатайства Покупателя о необходимости изменения обязательных условий и (или) сроков их выполнения, указанных в подпункте 3.2.4 пункта 3.2 настоящего договора;

согласования с Любанским райисполкомом намерения Покупателя произвести отчуждение недвижимого имущества;

3.1.4. передать Покупателю копию решения Любанского райисполкома о полном выполнении либо о наличии признаков невыполнения обязательных условий, установленных в подпункте 3.2.4 пункта 3.2 настоящего договора, либо об изменении обязательных условий и (или) сроков их 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:

(сумма цифрами и прописью)

на р/с BY58AKBB36006200013190000000 ЦБУ № 613 г. Любань
ОАО «АСБ Беларусбанк», код банка АКВВВУ2Х, УНП 600537220,
бенефициар- главное управление Министерства финансов Республики
Беларусь по Минской области, фактический бенефициар – финансовый
отдел Любанского райисполкома, УНП 600016647, назначение платежа
04707 _____;

(номер(а) текущего(их) (расчетного(ых) банковского(их) счета(ов))

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) 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 обязательные условия электронных торгов, установленные решением Любанского районного Совета депутатов от 27 марта 2026 г. № 125 «О продаже на торгах недвижимого имущества»:

Вариант 1: 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 Любанским 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 Любанский райисполком для получения разрешительной документации на реконструкцию недвижимого имущества и (или) его снос и возведение нового объекта не позднее шести месяцев с даты государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество;

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.

Вариант 2: 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 Любанский 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 Любанский 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 Любанский 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 Любанский 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 недвижимого имущества, а также удовлетворение за счет него требований кредиторов в производстве по делу о несостоятельности или банкротстве до выполнения Покупателем обязательных условий, указанных в частях первой – одиннадцатой настоящего подпункта.

Выполнение обязательных условий, указанных в настоящем подпункте, возможно также юридическим лицом, собственником недвижимого имущества, учредителем (участником) которого является Покупатель, либо юридическими лицами (индивидуальными предпринимателями или физическими лицами), являющимися учредителями (участниками) Покупателя.

До истечения срока выполнения обязательных условий допускается по согласованию с Любанским райисполкомом отчуждение Покупателем недвижимого имущества, а также отчуждение такого недвижимого имущества в процессе исполнения исполнительного документа или ликвидации Покупателя с сохранением обязательств по выполнению обязательных условий, установленных в частях первой - одиннадцатой настоящего подпункта, 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. выполнить иные условия, установленные решением Любанского районного Совета депутатов от 27 марта 2026 г. № 125 «О продаже на торгах недвижимого имущества»:

обеспечить безопасность и ограничить доступ на недвижимое имущество с даты подписания акта о приеме-передаче;

использовать земельный участок и недвижимое имущество в соответствии с назначением, определенным Любанским райисполкомом;

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 подпунктах 3.2.4 и 3.2.5 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. вносить Продавцу ходатайство о принятии решения о полном выполнении обязательных условий, указанных в подпункте 3.2.4 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 районный бюджет средств в счет оплаты недвижимого имущества Покупатель уплачивает пению за каждый день просрочки в размере процентной ставки, равной $1/360$ ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, действующей на день исполнения обязательства, от неуплаченной 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 пению 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 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 приобретения этого недвижимого имущества.

Оценочная стоимость недвижимого имущества определена по состоянию на 1 марта 2026 г. и составляет 65 703,16 (шестьдесят пять тысяч семьсот три рубля 16 копеек) белорусских рублей.

4.5. В случае нарушения условий, установленных подпунктом 3.2.5 пункта 3.2 настоящего договора, Покупатель уплачивает в районный бюджет штраф в размере 20 базовых величин _____.

(размер штрафных санкций)

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. К договору прилагаются:

1. технический паспорт на здание;
2. свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации;
3. инвентарные карточки учета объектов основных средств;

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

6. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Продавец

Покупатель

Управление по образованию и спорту
Любанского райисполкома

(наименование юридического лица)

_____ (наименование юридического лица, в том числе
индивидуального)

Почтовые реквизиты:

223812, Минская область, г. Любань,
ул. Первомайская, 24а

(место нахождения)

_____ (подпись)
предпринимателя, – фамилия,
соответственное имя.

Банковские реквизиты:

р/с BY81AKBB36040130001796600000

_____ (подпись)
отчество (если таковое имеется), данные
документа, удостоверяющего личность

ЦБУ № 613 г. Любань
ОАО «АСБ Беларусбанк»,
БИК АКВВВY21633

_____ (подпись)
(серия (при наличии), номер, дата
выдачи, наименование государственного

УНП 600087130

_____ (подпись)
органа, его выдавшего), или номер и
дата свидетельства

тел. (801794) 64 4 90

_____ (подпись)
о государственной регистрации, для
юридического лица

(телефон)

_____ (подпись)
– полное наименование, место
нахождения, номер и дата выдачи
свидетельства

_____ (подпись)
о государственной регистрации
юридического лица, банковские
реквизиты, (телефон)

Начальник управления по образованию
и спорту Любанского райисполкома

(должность служащего)

(должность служащего)

(подпись)

Т.Л.Каравацкая

(инициалы, фамилия)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

“ ” 2026 г.

“ ” 20 г.