

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

Кафедра управления недвижимостью

СОГЛАСОВАНО

Заведующий кафедрой
управления недвижимостью



Т.В. Борздова

«22» июня 2017 г.

СОГЛАСОВАНО

Директор ГИУСТ БГУ



П.И. Бригадин

«22» июня 2017 г.

Регистрационный номер 32

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС
ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ**

«ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»

для специальности 1-26 81 03 «Управление недвижимостью»

Автор: Горелько А.В., старший преподаватель

Одобрено и рекомендовано к утверждению учебно-методической комиссией
ГИУСТ БГУ, протокол № 5 от 22.06.2017 г.

Рассмотрено и утверждено

на заседании Совета _____ 22 июня _____ 2017 г.,
протокол № 15

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	3
ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ	5
Тема 1. Понятие и сущность правового управления недвижимостью	5
Тема 2. Право собственности на недвижимость	10
Тема 3. Государственное регулирование рынка недвижимости в Республике Беларусь	16
Тема 4. Правовое регулирование первичного рынка жилых помещений в Республике Беларусь	34
Тема 5. Правовое регулирование вторичного рынка жилых помещений в Республике Беларусь	37
Тема 6. Правовое регулирование коммерческой недвижимости в Республике Беларусь	41
Тема 7. Правовое регулирование рынка земельных участков в Республике Беларусь	45
Тема 8. Налогообложение недвижимого имущества	46
Тема 9. Порядок разрешения споров об объектах недвижимого имущества. Ответственность за нарушение законодательства о недвижимости	50
ПРАКТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ	57
Практическое занятие № 1 по теме «Государственное регулирование рынка недвижимости в Республике Беларусь»	57
Практическое занятие № 2 по теме «Правовое регулирование вторичного рынка жилых помещений в Республике Беларусь»	59
РАЗДЕЛ КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ	63
Тест № 1 Право собственности на недвижимость	63
Тест № 2 Сделки с объектами недвижимого имущества	64
Тест № 3 Правовые требования к заключению сделок с объектами недвижимого имущества	65
Вопросы к зачету по курсу «Правовые основы управления недвижимостью»	68
ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ	70
Учебная программа дисциплины	70
Список рекомендуемых источников	79

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Учебно-методический комплекс (УМК) по дисциплине «Правовые основы управления недвижимостью» предназначен для студентов 2 степени получения высшего образования (магистратуры) специальности 1-26 81 03 «Управление недвижимостью». Дисциплина относится к циклу дисциплин компонента учреждения высшего образования.

Учебная дисциплина «Правовые основы управления недвижимостью» имеет своей целью формирование у студентов знаний в области правового регулирования управления недвижимостью в Республике Беларусь, навыков применения соответствующих правовых норм, развития правовой культуры обучаемых.

В результате освоения дисциплины «Правовые основы управления недвижимостью» обучающийся должен получить комплекс знаний и умений, применимых в практической деятельности.

Обучающийся **должен**:

1) сформировать четкое представление:

- о понятии и сущности правового управления недвижимостью;
- о понятии и сущности рынка недвижимости в Республике Беларусь;
- о комплексности правового регулирования рынка недвижимости в Республике Беларусь;
- об эволюции законодательства в сфере недвижимости;
- о праве собственности на недвижимость;
- об основах государственного регулирования рынка недвижимости;
- о правовом регулировании рынков отдельных объектов недвижимого имущества;
- об основных сделках, совершаемых на рынке недвижимости;
- об основах защиты прав и законных интересов граждан в сфере недвижимости;
- об ответственности за нарушение правовых норм, регулирующих рынок недвижимости в Республике Беларусь;
- об особенностях налогообложения недвижимого имущества;
- об оценке недвижимости.

2) усвоить:

- положения Конституции Республики Беларусь, нормы Гражданского кодекса Республики Беларусь, основные положения других нормативных правовых актов, которые применяются для правового регулирования рынка недвижимости в Республике Беларусь;
- основные термины и понятия, используемые в законодательстве о недвижимости;

3) приобрести навыки и умения:

- по правильному применению норм законодательства при регулировании отношений в сфере недвижимости;

- по составлению юридических документов, опосредующих оборот объектов недвижимости.

В соответствии с учебным планом учебная дисциплина «Правовые основы управления недвижимостью» изучается в первом семестре, рассчитана на 84 часа (8 часов аудиторных, 76 часов самост. работы) с отчетностью в форме **зачета**.

УМК состоит из теоретического раздела, практического раздела, раздела контроля знаний и вспомогательного раздела.

В теоретическом разделе УМК отражены основные вопросы лекционного курса. Представленный теоретический материал рекомендуется к использованию студентами для самостоятельной подготовки к лекциям и практическим занятиям по дисциплине.

В практической части УМК содержатся практические задания по правовым основам управления недвижимостью.

Раздел контроля знаний содержит тесты и вопросы к зачету по курсу.

Вспомогательный раздел содержит фрагмент учебной программы по дисциплине «Правовые основы управления недвижимостью», а также список рекомендуемой литературы.

ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

Тема 1. Понятие и сущность правового управления недвижимостью

Правильное управление имуществом – главная задача каждого собственника. Оно направлено, прежде всего, на его сохранение, грамотное распределение и преумножение. Однако, если коснуться недвижимого имущества, не каждый собственник располагает достаточным опытом, временем и возможностью самостоятельно подбирать максимально выгодные варианты по его использованию, заключать сделки в соответствии с законодательством Республики Беларусь. С этими задачами успешно справляется доверительный управляющий.

Доверительное управление недвижимым имуществом. Гражданским кодексом Республики Беларусь (далее – ГК) предусмотрено, что собственник (*вверитель*) может передать имущество в доверительное управление другому лицу (*доверительному управляющему*), при этом право собственности на данное имущество к доверительному управляющему не переходит. Институт доверительного управления имуществом в сфере гражданско-правовых отношений появился с введением в действие нового ГК. В соответствии с ч. 1 п. 1 ст. 895 ГК по договору доверительного управления имуществом одна сторона (вверитель) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а доверительный управляющий обязуется за вознаграждение осуществлять управление этим имуществом в интересах вверителя или указанного им лица (выгодоприобретателя). Между доверительным управляющим и вверителем заключается договор доверительного управления имуществом, по которому вверитель передает свое имущество на определенный срок (по общему правилу не должен превышать 5 лет) доверительному управляющему, а последний обязуется за вознаграждение управлять этим имуществом в интересах вверителя или указанного им лица (*выгодоприобретателя*) (п. 4 ст. 210, п. 1 ст. 895, ст. 897, п. 2 ст. 899 ГК).

Доверительными управляющими могут быть индивидуальные предприниматели или коммерческие организации (за исключением унитарных предприятий). В качестве доверительных управляющих могут также выступать некоммерческие организации (кроме учреждений) и физические лица, но в отличие от коммерческих организаций и индивидуальных предпринимателей доверительное управление имуществом, осуществляемое физическим лицом или некоммерческой организацией, допускается лишь в случаях, установленных законодательством (п. 1 ст. 898, ст. 909 ГК).

В доверительное управление можно передать предприятия и другие имущественные комплексы; отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу и другое имущество (п. 1 ст. 896 ГК).

Сделки с имуществом, переданным в доверительное управление, доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве такого управляющего. Данное условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего помещен знак «Д.У.» (ч. 1 п. 3 ст. 895 ГК).

Доверительный управляющий представляет вверителю и выгодоприобретателю отчет о своей деятельности. Размер вознаграждения, порядок и форму оплаты стороны определяют в договоре. Кроме того, доверительный управляющий имеет право на возмещение произведенных им необходимых расходов при доверительном управлении имуществом. Такие расходы возмещаются за счет доходов от использования данного имущества (п. 1 ст. 899, п. 4 ст. 903, ст. 906 ГК).

Имущество, переданное в доверительное управление, у вверителя и доверительного управляющего учитывается обособленно. Оно отражается у доверительного управляющего на отдельном балансе (отдельно в книге учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения), по которому ведется самостоятельный учет. Кроме того, для операций с имуществом, переданным в доверительное управление, открывается отдельный банковский счет (ст. 901 ГК).

В соответствии с Налоговым кодексом Республики Беларусь (далее – НК) доверительный управляющий в случае заключения договора на доверительное управление имуществом обязан стать на налоговый учет. Для целей постановки на налоговый учет доверительные управляющие представляют заявление о постановке на учет в налоговый орган по месту нахождения организации (месту жительства физического лица) - доверительного управляющего в срок не позднее десяти рабочих дней со дня заключения договора доверительного управления имуществом. К заявлению прилагается информация о заключении договора доверительного управления имуществом с указанием его номера, даты заключения, срока действия, а также наименования юридического лица или фамилии, имени, отчества физического лица, в интересах которых осуществляется управление имуществом (вверителя или выгодоприобретателя) (п. 1, подп. 1.6 п. 1 ст. 66 НК). Налоговые обязательства в отношении имущества, переданного в доверительное управление, а также объектов налогообложения, возникающих в связи с доверительным управлением таким имуществом, возлагаются на вверителя и исполняются им самостоятельно (п. 1 ст. 39-1 НК). При этом доверительный управляющий обязан исполнить налоговое обязательство, возникающее у вверителя в отношении имущества, переданного в доверительное управление, а

также по объектам налогообложения, возникающим в связи с доверительным управлением таким имуществом, в случаях, установленных НК (п. 2 ст. 39-1 НК). Кроме того, он исполняет свои налоговые обязательства в связи с оказанием услуг по управлению имуществом вверителя.

Управления недвижимым имуществом совместного домовладения. В соответствии с абз. 3 ч. 2 ст. 15 Закона Республики Беларусь от 08.01.1998 №135-3 «О совместном домовладении» (далее – Закон) существует несколько способов управления недвижимым имуществом совместного домовладения. В силу ст. 17, 20 – 27 Закона, а также я о государственной регистрации субъектов хозяйствования, утв. Декретом Президента Республики Беларусь от 16.01.2009 № 1 «О государственной регистрации и ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования» одним из них является товарищество собственников. Товарищество – один из способов управления недвижимым имуществом, к числу которых также относятся: непосредственное управление недвижимостью (если домовладение включает в себя не более пяти единиц нежилых помещений, принадлежащих различным собственникам); передача полномочий по управлению имуществом домовладения управляющей организации (управляющему); иные способы, предусмотренные законодательством. Решение о выборе способа управления принимается на общем собрании собственников недвижимого имущества. Созыв этого собрания осуществляется по инициативе любого заинтересованного лица (в том числе собственника одного из помещений, органа местного управления и т.д.) (далее – инициаторы). Перечень потенциальных инициаторов является открытым

Свои отношения в связи с созданием товарищества собственники могут (но не обязаны) урегулировать Договором о создании товарищества, подписываемым всеми учредителями товарищества. При этом учредители товарищества – это не все собственники, а собственники, принявшие участие в собрании, которое имело кворум. Типовая или примерная форма этого документа в законодательстве отсутствует. Не установлены и сроки его заключения. Учитывая цели заключения Договора (регулирование отношений собственников по созданию товарищества), можно предположить, что им могут предусматриваться: обязанности собственников по подготовке к созданию товарищества (например, порядок создания товарищества и ответственные за согласование его наименования); основные положения о деятельности создаваемого товарищества. В соответствии с Законом следует учитывать, что Договор не является учредительным документом товарищества, поэтому нет необходимости прописывать в нем весь порядок деятельности. Следует исходить из того, что одной из функций этого договора является согласование особо важных либо дискуссионных условий деятельности товарищества, которые целесообразно определить заранее, чтобы потом использовать при подготовке устава товарищества без дополни-

тельных обсуждений. Способ управления недвижимым имуществом домовладения выбирается в течение шести месяцев с момента появления в нем двоих и более собственников.

Указ Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков» (далее – Указ № 538) появился в свое время как реакция государства на выявленные в правоприменительной практике проблем в отношениях совместного домовладения. Проблемы эти были разного плана, они заключались не только в несовершенстве Закона «О совместном домовладении», действие которого тогда еще распространялось на жилищный сектор, но и в иных нюансах. В первую очередь среди них выделяют изначальную природную неэффективность совместного домовладения, критикуемого в последнее время специалистами в области менеджмента недвижимости. Невзирая на это, Республика Беларусь находится в числе мировых лидеров, где доля совместного домовладения в жилищном фонде достигает 90%, в то время когда, к примеру, в США или Норвегии – 10%, в странах Старой Европы – от 15 до 25%. Немаловажное негативное значение в этом вопросе имела и имеет непросвещенность граждан. Отсюда – многочисленные жалобы в государственные органы, вплоть до призывов к ликвидации товариществ собственников (далее – ТС) как формы управления общим имуществом. Такими жалобами, кстати, и обосновывалось в свое время появление Указа № 538. Нельзя среди этих проблем не отметить и отсутствие благоприятных условий, необходимых для возникновения и развития отечественного бизнеса в области жилищно-коммунального хозяйства, а также рынка менеджмента недвижимости.

Однако Указ № 538 все проблемы совместного домовладения предполагал разрешить только посредством установления строгого государственного контроля над деятельностью ТС и организаций-застройщиков (жилищных потребительских кооперативов (далее – ЖПК)), «огосударствления» данной сферы общественных отношений. Этот курс государственного регулирования был продолжен и в последующем, когда в Указ № 538 вносились изменения и дополнения указами Главы государства, среди которых имеют значение:

- Указ Президента Республики Беларусь от 09.10.2013 № 461 «О внесении изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 14 октября 2010 г. № 538» (далее – Указ № 461);

- Указ Президента Республики Беларусь от 31.12.2015 № 536 «О внесении изменения в Указ Президента Республики Беларусь» (далее – Указ № 536).

Указом № 536 часть Указа № 538, регулирующая вопросы совместного домовладения (п. 1), фактически была изложена в новой редакции, которая и действует в настоящее время. При этом нельзя не отметить, что если нормы Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК), касающиеся вопросов

совместного домовладения (раздел V), разрабатывались и основывались на нормах Указа № 538 в редакции от 30.09.2011, то Указы № 461 и № 536 в последующем настолько принципиально изменили положение вещей, что сегодня многие нормы ЖК уже противоречат нормам Указа № 538. Так, Указ Президента Республики Беларусь от 31.12.2015 № 536 «О внесении изменения в Указ Президента Республики Беларусь» (далее – Указ № 536) внес изменения в ч. 1 подп. 1.3 п. 1 Указа Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 № 538 «О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков» (далее – Указ № 538) и установил, что уполномоченным лицом по управлению общим имуществом (далее – уполномоченное лицо) является государственный заказчик в сфере жилищно-коммунального хозяйства. При этом определено, что для целей Указа № 538 под государственным заказчиком в сфере жилищно-коммунального хозяйства понимается юридическое лицо, создаваемое по решению областного исполнительного комитета или Минского городского исполнительного комитета (далее – исполком) в целях организации работ по обеспечению потребителей жилищно-коммунальных услуг (далее – ЖКУ) основными и дополнительными ЖКУ на основании договоров, за исключением услуг горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (канализации), газо-, электро- и теплоснабжения, определения исполнителей по содержанию (эксплуатации) объектов внешнего благоустройства, расположенных в пределах административно-территориальных единиц, и для осуществления иных функций, определенных законодательством.

Согласно ч. 2 подп. 1.3 п. 1 Указа № 538 исполкомы назначают уполномоченное лицо в следующих случаях:

1) если до ввода в эксплуатацию жилого дома, строительство которого осуществлялось путем долевого строительства на основании договоров создания объектов долевого строительства и (или) с использованием жилищных облигаций, гражданами, участвующими в его строительстве, которым будет принадлежать право собственности на объекты имущества в нем, не принято в установленном законодательством порядке решение о создании товарищества собственников (далее – ТС) – по истечении одного месяца со дня приемки жилого дома в эксплуатацию;

2) если в жилом доме, построенном организациями в целях продажи объектов недвижимого имущества в нем, участниками совместного домовладения не принято в установленном законодательством порядке решение о выборе одного из способов управления общим имуществом – по истечении одного месяца со дня возникновения совместного домовладения;

3) если кандидатура председателя правления ТС или организации застройщиков (жилищных потребительских кооперативов (далее – ЖПК)), срок действия полномочий которого истек, не переизбрана в установленном законо-

дательством порядке;

4) если в совместном домовладении не обеспечиваются сохранность и эксплуатация общего имущества в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе технических нормативных правовых актов, надлежащая работа органов управления ТС или ЖПК или истек срок полномочий этих органов управления, а меры по их избранию не дают положительных результатов, а также в случаях невыполнения председателем правления требования о необходимости прохождения согласования, отказа исполкома в согласовании и (или) неоднократного (два раза и более в течение одного календарного года) нарушения председателем установленных законодательством обязанностей – в течение одного месяца со дня выявления указанных фактов.

При этом в первых двух случаях уполномоченное лицо является единственным органом управления до принятия участниками совместного домовладения в установленном порядке решения о выборе способа управления общим имуществом, то есть до принятия решения о создании ТС.

Тема 2. Право собственности на недвижимость

Происходящие в Республике Беларусь процессы перехода к рыночной экономике возродили принципы частной собственности, распространяющиеся, в том числе, на здания сооружения и земельные участки. Вместе с принципами частной собственности появилась и специфическая терминология, присущая ее объектам. Так, постепенно в экономическую практику и повседневную деятельность вошли термины: «недвижимость», «рынок недвижимости», «рыночная стоимость» и другие.

В настоящее время, в Республике Беларусь наблюдается повышенный интерес к недвижимости. Более того, законодатель не просто ввел недвижимость в гражданский оборот, он сформировал и закрепил институт недвижимости, вобравший в себя нормы, определяющие: понятие и виды недвижимости, специфику оборота недвижимости, необходимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Основополагающим понятием гражданского права во всех правопорядках является понятие недвижимости. Единой универсальной дефиниции недвижимости не существует. При всем разнообразии подходов к определению недвижимости аксиомой является то, что основным объектом недвижимости выступает земельный участок. Это доминирующий объект недвижимости. Все иные непосредственно связанные с ним объекты недвижимости находятся в состоянии фактической и (или) юридической связанности с ним. Характер этой связанности может быть различным, но он предопределяет специфику правового режима недвижимости.

Легальное определение понятия недвижимости дано в ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь, в соответствии с которой к недвижимости относят: земельные участки; участки недр; обособленные водные объекты; а также все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Особо выделяются объекты, которые по своему правовому режиму приравниваются к недвижимости, хотя по своим естественным свойствам к недвижимым вещам не относятся.

Иными словами, характерным признаком для большинства объектов недвижимости является их неразрывная связь с землей, именно благодаря которой они обычно обладают повышенной стоимостью. Помимо земли и объектов, которые неразрывно с нею связаны, ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) относит к недвижимым вещам подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты, предприятия в целом как имущественный комплекс. Признание данных вещей недвижимым имуществом обусловлено высокой стоимостью указанных объектов и связанной с этим необходимостью повышенной надежности правил их гражданского оборота.

Особым объектом недвижимости является предприятие как единый имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В соответствии с п. 1 ст. 132 ГК в состав предприятия, как имущественного комплекса, входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Понятие вещи и его соотношение с понятием имущества относятся к доктринальным положениям, отсюда вытекают проблемы, связанные с понятием недвижимости. В ст. 130 ГК используются термины «недвижимая вещь», «недвижимое имущество», «недвижимость» в качестве синонимов. Тем самым закон не ограничивает возможность отнесения к недвижимому и иного имущества.

Критериями отнесения имущества к недвижимому являются: естественные свойства вещи; прямое указание в законодательных актах.

Основная специфика правового положения недвижимого имущества заключается в том, что возникновение, переход, ограничение и прекращение права собственности и других вещных прав на него происходит в особом порядке, который обычно требует соблюдения обязательной письменной формы и

обязательной государственной регистрации в едином государственном реестре, ведение которого возлагается на регистрирующий орган.

Правовое регулирование права собственности на недвижимость в Республике Беларусь осуществляет ГК, Кодекс о земле Республики Беларусь (далее – КоЗ РБ). В соответствии со статьей 210 ГК собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законодательству, общественной пользе и безопасности, не наносящие вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям и не ущемляющие прав и защищаемых законом интересов других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, а также распоряжаться им иным образом. Право собственности бессрочно. Статья 213 ГК устанавливает, что собственность может быть государственной и частной. Субъектами права государственной собственности являются Республика Беларусь и административно-территориальные единицы. Субъектами права частной собственности являются физические и негосударственные юридические лица.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Республики Беларусь или административно-территориальных единиц, могут устанавливаться законодательством, а в случаях, предусмотренных Конституцией Республики Беларусь, – только законом. Права всех собственников защищаются равным образом. Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. В случае смерти гражданина право собственности на его имущество наследуется в соответствии с завещанием или законом. В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам – правопреемникам реорганизованного юридического лица.

В соответствии со статьей 12 КоЗ РБ собственность на землю, земельные участки может быть государственной и частной. Земли, земельные участки, не находящиеся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь и в собственности иностранных государств, международных организаций, находятся в собственности государства. Земельный участок может принадлежать на праве общей (долевой или совместной) собственности нескольким собственникам. Земельные участки могут находить-

ся в частной собственности граждан Республики Беларусь, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, собственности иностранных государств, международных организаций. Земельные участки могут находиться в частной собственности иностранных граждан, лиц без гражданства, являющихся родственниками наследодателя, в случае получения ими по наследству земельных участков, предоставленных наследодателю в частную собственность, если иное не установлено законодательными актами.

В частной собственности граждан Республики Беларусь могут находиться земельные участки, предоставленные гражданам Республики Беларусь до вступления в силу настоящего Кодекса, земельные участки, право частной собственности на которые перешло к ним в установленном порядке, а также земельные участки, предоставленные в соответствии с частью шестой статьи 12 КоЗ РБ.

Земельные участки могут предоставляться в частную собственность гражданам Республики Беларусь для: строительства и (или) обслуживания жилого дома; обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее - организация по государственной регистрации) квартиры в блокированном жилом доме, отделенной от других квартир вертикальной стеной и расположенной непосредственно на земельном участке; ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа - зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах; коллективного садоводства; дачного строительства.

Негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в частную собственность по результатам аукциона. Без проведения аукциона земельные участки могут предоставляться негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь для обслуживания принадлежащих им на праве собственности капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных на приобретаемых ими в частную собственность земельных участках, а также в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь (Указ Президента Республики Беларусь № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» и др.).

Для размещения дипломатического представительства, консульского учреждения иностранного государства в Республике Беларусь иностранное государство, а также международная организация для размещения своего представительства могут приобрести в собственность земельный участок в порядке, установленном Президентом Республики Беларусь.

Хотелось бы более подробно остановиться на таком самостоятельном основании возникновения права собственности на недвижимое имущество как у

физических, так и у юридических лиц как приобретательная давность. Согласно ст. 235 ГК лицо – гражданин, в собственности которого не находится имущество, но которое добросовестно, открыто и непрерывно владеет им как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность). Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации. До приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законодательством или договором основания. Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

Течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со ст. 282 – 284, 286 ГК, начинается с дня, следующего за днем истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям.

Объектом приобретательной давности может быть только имущество, лицу не принадлежащее. При этом законные основания владения недвижимостью должны отсутствовать. В случае если имеется договор, ордер или иное законное основание, можно ставить вопрос о возникновении права собственности в силу договора, но не по основаниям, предусмотренным ст. 235 ГК. Так, согласно ч. 1 п. 10 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26.03.2003 № 2 «О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения» (далее – Постановление № 2), разрешая такие дела, судам следует учитывать, что наличие у заявителя правомочий владения жилым помещением (например, имеет долю в праве собственности на жилое помещение, пользуется им по договору найма) является основанием для отказа в удовлетворении требований об установлении факта приобретательной давности.

В силу ч. 2 п. 16 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 27.06.2013 № 5 «О выполнении судами постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 18.03.1994 № 1 «О судебной практике по делам об установлении фактов, имеющих юридическое значение» факт приобретательной давности (ст. 235 ГК) в отношении имущества может быть установлен только в случае отсутствия у заявителя правового основания владения этим имуществом (договорных обязательств, закрепления имущества на праве хозяйственного ведения или оперативного управления) при условии доб-

росовестного, открытого и непрерывного владения им.

Часть 1 ст. 44 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – КоЗ РБ) предусматривает, что граждане Республики Беларусь, у которых отсутствуют документ о предоставлении земельного участка либо документ, удостоверяющий право на земельный участок, или которые используют земельный участок, граница и (или) размер которого не совпадают с границей и (или) размером, указанными в документе о предоставлении земельного участка либо документе, удостоверяющем право на земельный участок, но которые добросовестно, открыто и непрерывно владеют земельным участком как своим собственным в течение пятнадцати лет и более, имеют право в соответствии с законодательством приобрести этот земельный участок в частную собственность или получить его в пожизненное наследуемое владение, аренду в сложившейся границе и (или) размере, не превышающем размера, установленного ст. 36 КоЗ РБ.

Обязательными признаками приобретательной давности являются добросовестность, открытость и непрерывность владения имуществом. Из смысла ст. 235 ГК очевидно, что если владение началось одним лицом и впоследствии было продолжено его правопреемником - другим лицом, то в срок владения засчитывается весь период. Так, указанная норма применима, если наследодатель владел жилым домом или квартирой как своей собственной, а после его смерти наследники продолжили проживать и нести расходы по содержанию недвижимого имущества. Если недвижимым имуществом владеют супруги, то можно вести речь о возникновении права собственности в силу приобретательной давности за обоими владельцами.

Законодатель защищает права лиц, которые потенциально могут претендовать на право собственности в отношении спорного недвижимого имущества. В связи с этим к пятнадцатилетнему сроку прибавляется еще общий срок исковой давности. Таким образом, чтобы ставить вопрос о приобретательной давности должно пройти не менее 18 лет с момента начала владения. Законодательством предусмотрено несколько вариантов установления факта приобретательной давности:

1. Внесудебный порядок, который предусматривает обращение с заявлением в местный исполнительный и распорядительный орган.

Согласно п. 22.8 Указа Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» местный исполнительный и распорядительный орган может принять решение, подтверждающее приобретательную давность на недвижимое имущество. Для этого необходимо написать заявление с указанием сведений, подтверждающих факт добросовестного, открытого и непрерывного владения. Решение принимается в течение 15 дней, а в случае необходимости запроса документов или сведений - в течение 1

месяца.

2. Судебный порядок:

- установление факта приобретательной давности в особом производстве.

Такая ситуация возможна, когда в административном порядке установить факт не представляется возможным, к примеру, отсутствуют достаточные сведения. В таком случае можно прибегнуть к свидетельским показаниям в качестве способа доказывания;

- установление факта приобретательной давности в исковом производстве.

В соответствии с ч. 2 п. 10 Постановления № 2 при наличии спора о жилом помещении одновременно с установлением факта приобретательной давности могут быть заявлены требования о признании права собственности на жилое помещение; в этом случае спор рассматривается судом в исковом производстве.

Тема 3. Государственное регулирование рынка недвижимости в Республике Беларусь

На рынке недвижимости государство выполняет следующие функции: идеологической и законодательной инициативы (концепции развития отдельных видов рынка и программы их реализации); инвестора в жилищное строительство; профессионального участника при торговле государственными зданиями и сооружениями и другими объектами недвижимости; регулятора, устанавливающего правила и нормы функционирования рынка недвижимости; верховного арбитра в спорах между участниками рынка недвижимости через систему судебных органов; контролера устойчивости и безопасности рынка (регистрация прав и сделок с недвижимостью, лицензирование и др.).

В организационном отношении государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется в двух формах: путем прямого вмешательства, т.е. административным способом; косвенным воздействием или экономическими методами управления.

Прямое административное управление включает совокупность следующих приемов: создание нормативной правовой базы – законов, постановлений, инструкций, правил, положений, регулирующих функционирование рынка недвижимости; отбор и удостоверение статуса профессиональных участников рынка недвижимости – лицензирование, регистрация, предоставление прав уполномоченных лиц органами исполнительной власти по совершению сделок с объектами государственной собственности; установление обязательных требований к содержанию и качеству различных видов деятельности на рынке недвижимости и к его участникам; контроль за соблюдением всеми участниками

рынка установленных норм и правил; введение запретов и санкций за отступление от нормативных требований при совершении сделок с недвижимым имуществом и поддержание правопорядка на рынке. Административное управление не связано с созданием дополнительных материальных стимулов или штрафных санкций. Оно основывается на силе государственной власти и включает в себя меры запрета, принуждения или разрешения.

Экономические методы управления рынком недвижимости осуществляются с помощью: системы налогообложения имущества и льгот (ставки налогов, освобождение от них); предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, льготных кредитов для строительства жилья и др.

В деятельности государственных органов, осуществляющих функции учета, регистрации и управления недвижимым имуществом, преобладает отраслевой подход. В результате происходит искусственное деление единого целого – объекта недвижимости – на земельный участок, жилое здание, нежилое строение с установлением различных правовых режимов их использования, включения в гражданский оборот. Все это влечет за собой неполное использование потенциальных источников пополнения бюджета, недостаточную эффективность использования имущественного и земельного комплексов республики, обострение негативных процессов, связанных в том числе с увеличением числа имущественных правонарушений в сфере недвижимости. Формирование в Республике Беларусь цивилизованного рынка недвижимости предполагает наличие: целостной системы законов и иных нормативных правовых актов Республики Беларусь, объединенных общей концепцией; четкого разграничения и координации действий государственных органов, задействованных в процессах учета, регистрации и управления недвижимым имуществом; создания ключевых элементов инфраструктуры рынка недвижимости, способных привести в действие рыночные механизмы; создания аналитических центров на рынке недвижимости.

Анализ национального законодательства в области недвижимости показывает, что к важнейшим административным методам государственного регулирования рынка недвижимости можно отнести: лицензирование в области рынка недвижимости; регулирование риэлторской деятельности; государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним; установление правил пользования жилыми помещениями; выселение из жилых помещений и др.

Лицензирование в области рынка недвижимости.

Отдельные виды деятельности в Республике Беларусь могут осуществляться субъектами предпринимательской деятельности только при наличии соответствующего специального разрешения (лицензии), выданного уполномоченным на их выдачу государственным органом или государственной органи-

зацией.

Отношения по лицензированию отдельных видов деятельности, требования к соискателям специального разрешения (лицензии), лицензиатам, условия осуществления лицензируемых видов деятельности регулируются Положением о лицензировании отдельных видов деятельности, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 01.09.2010 № 450 «О лицензировании отдельных видов деятельности» (далее – Положение). Указом Президента Республики Беларусь от 26.11.2015 № 475 «О внесении изменений и дополнений в указы Президента Республики Беларусь» (далее – Указ № 475) внесен ряд изменений и дополнений в Положение, которые вступили в силу с 1 марта 2016 г.

В соответствии с Положением лицензирование риэлторской деятельности осуществляется Министерством юстиции. Не требуется получения лицензии для оказания риэлтерских услуг государственными риэлтерскими организациями. При этом оказание таких услуг допускается при условии соответствия указанных организаций иным специальным требованиям, определяемым законодательством. Указом о лицензировании установлено, что риэлтерские услуги – посредническая деятельность коммерческой организации по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров на строительство (в том числе доленое), купли-продажи, мены, аренды, иных сделок с объектами недвижимости, правами на них (за исключением организации и проведения аукционов и конкурсов), в том числе консультационные услуги по сделкам с объектами недвижимости, предоставление информации о спросе и предложении на объекты недвижимости, подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости, организация и проведение согласования условий предстоящей сделки, помощь в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

Право на получение лицензии имеют на оказание риэлтерских услуг – юридические лица Республики Беларусь, являющиеся коммерческими организациями. Не имеют права на получение лицензии на оказание риэлтерских услуг, если: руководитель или специалист по риэлтерской деятельности юридического лица в установленном порядке признан недееспособным или ограниченно дееспособным; руководитель или специалист по риэлтерской деятельности юридического лица ранее совершил умышленное преступление и судимость не снята и не погашена; руководитель или специалист по риэлтерской деятельности юридического лица в течение последних 3 лет был уволен из правоохранительных, судебных и других государственных органов за виновные действия; в отношении руководителя или специалиста по риэлтерской деятельности юридического лица либо индивидуального предпринимателя (юридическо-

го лица), в качестве которого были зарегистрированы (учредителем или руководителем которого являлись) эти лица, в течение одного года до дня обращения за получением лицензии было принято решение о прекращении действия в случаях; в отношении руководителя юридического лица в течение одного года до дня обращения за получением лицензии было принято решение об аннулировании свидетельства об аттестации риэлтера; руководитель юридического лица ранее являлся руководителем риэлтерской организации, в деятельности которой в течение 5 последних лет установлены факты сокрытия от налогообложения доходов либо иные нарушения, повлекшие прекращение действия или аннулирование лицензии на оказание риэлтерских услуг.

Лицензионными требованиями и условиями, предъявляемыми к соискателю лицензии, для оказания риэлтерских услуг являются: наличие в штате юридического лица риэлтеров, количество которых должно быть не менее предусмотренного настоящим абзацем. В штате юридического лица со штатной численностью, за исключением технического и вспомогательного персонала, 30 и более работников должно состоять не менее 5 риэлтеров, от 20 до 30 работников – не менее 4 риэлтеров, от 10 до 20 работников – не менее 3 риэлтеров, до 10 работников – не менее 2 риэлтеров. В штате обособленного подразделения юридического лица должен состоять как минимум один риэлтер. При этом работа у соискателя лицензии для установленного в настоящем абзаце числа риэлтеров должна являться основным местом работы; наличие у руководителя и заместителя руководителя юридического лица свидетельства об аттестации риэлтера либо высшего образования и стажа работы не менее 3 лет в качестве руководителя риэлтерской организации, его структурного подразделения или специалиста по риэлтерской деятельности.

Решение о выдаче (отказе в выдаче) лицензии, внесении в нее изменений и (или) дополнений, приостановлении, возобновлении действия лицензии, прекращении ее действия, аннулировании лицензии принимается Министерством юстиции на основании заключений названных комиссий.

Государственное регулирование риэлтерской деятельности.

Институт риэлтерской деятельности сравнительно недавно нашел свое законодательное закрепление в нашей стране. Однако наличие правового регулирования соответствующих общественных отношений до сих пор не нашло адекватного восприятия с точки зрения белорусской цивилистики. Комплексное исследование правовой природы института риэлтерской деятельности не проводилось. Этот фактор не способствует дальнейшему развитию данного института.

На практике все чаще стал подниматься вопрос о том, является ли риэлтерской деятельностью представительство интересов собственников недвижимого имущества при заключении сделок с принадлежащими им объектами не-

движимости на основании договоров поручения, комиссии, доверительного управления.

Основным законодательным актом, регулирующим отношения осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, является Указ Президента Республики Беларусь от 09.01.2006 № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь» (далее – Указ № 15).

Указ определяет риэлтерскую деятельность как посредническую деятельность коммерческой организации по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров на строительство (в том числе доленое), купли-продажи, мены, аренды, иных сделок с объектами недвижимости, правами на них (за исключением организации и проведения аукционов и конкурсов).

В теории традиционно под посредничеством понимается совершение фактических действий, направленных на выявление потенциального контрагента, согласование с ним всех необходимых условий сделки и сведение сторон для непосредственного заключения сделки.

Согласно подпункту 1.3 пункта 1 Указ № 15 риэлтерской деятельностью в Республике Беларусь является посредническая деятельность коммерческой организации по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров на строительство (в том числе доленое), купли-продажи, мены, аренды, иных сделок с объектами недвижимости, правами на них (за исключением организации и проведения аукционов и конкурсов). В том числе риэлтерская деятельность включает консультационные услуги по сделкам с объектами недвижимости, представление информации о спросе и предложении на объекты недвижимости, подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости, организацию и проведение согласования условий предстоящей сделки, помощь в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Риэлтерская организация, исходя из пункта 4 Правил осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, утвержденных Указом № 15 (далее – Правила осуществления риэлтерской деятельности), должна иметь лицензию; предусмотренное правилами минимальное количество риэлтеров; договор обязательного страхования; книгу замечаний и предложений; книгу регистрации договоров, порядок ведения которой определяется Министерством юстиции Республики Беларусь; документ, содержащий порядок оплаты риэлтерских услуг; кассовый суммирующий аппарат и (или) специальную компьютерную систему для осуществления приема наличных денежных средств за оказание риэлтерских услуг; нежилое помещение, соответствующее санитарно-гигиеническим, противопожарным, иным требованиям технических норматив-

ных правовых актов; базу данных объектов недвижимости. Для работы в качестве риэлтера в риэлтерской организации физическое лицо должно иметь свидетельство об аттестации риэлтера, выдаваемое Министерством юстиции Республики Беларусь в порядке, им установленном, сроком на пять лет. Такое свидетельство выдается физическому лицу, имеющему высшее, как правило, юридическое, экономическое образование или образование по профилю образования «Архитектура и строительство» имеющему стаж работы не менее одного года по специальности, соответствующей образованию, либо в качестве агента по операциям с недвижимостью, сдавшему аттестационный экзамен (пункт 7 Правил осуществления риэлтерской деятельности).

Пункт 8 Правил осуществления риэлтерской деятельности указывает, что агенты по операциям с недвижимостью вправе оказывать от имени риэлтерской организации только некоторые риэлтерские услуги: представление потребителю информации о спросе и предложении на объекты недвижимости; подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, участия в строительстве объекта недвижимости; помощь риэлтеру в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Обязанности риэлтерской организации по отношению к Министерству юстиции Республики Беларусь, управлению юстиции облисполкомов и Минского горисполкома, органам Комитета государственного контроля Республики Беларусь указаны в п. 9 Правил осуществления риэлтерской деятельности.

Отношения риэлтерской организации с потребителями описывает глава 3 Правил осуществления риэлтерской деятельности, которая включает требования по осуществлению риэлтерской деятельности, обязанности риэлтерской организации, а также права и обязанности потребителей этих услуг.

Риэлтерская организация должна осуществлять риэлтерскую деятельность в соответствии с требованиями законодательства и своими обязательствами по договору на оказание риэлтерских услуг. При возникновении обстоятельств, при которых риэлтерская организация не вправе осуществлять риэлтерскую деятельность, указанная организация обязана в течение трех дней с момента, когда ей стало известно об этих обстоятельствах, письменно уведомить о них потребителя и расторгнуть договор на оказание риэлтерских услуг. В случае если после заключения договора на оказание риэлтерских услуг выявятся обстоятельства, препятствующие его исполнению, которые не зависят от риэлтерской организации, эта организация в течение одного дня должна поставить в известность потребителя. Выявление таких обстоятельств является основанием для изменения или расторжения договора на оказание риэлтерских услуг. Риэлтерская организация не вправе заключать договор на оказание риэл-

терских услуг, если его исполнение будет препятствовать исполнению другого, ранее заключенного договора по одному и тому же объекту недвижимости.

Риэлтерская организация обязана:

иметь в помещениях, предназначенных для осуществления риэлтерской деятельности, оригиналы или копии свидетельства о государственной регистрации, лицензии (за исключением государственных риэлтерских организаций), свидетельств об аттестации риэлтеров и по требованию потребителя предъявлять их;

представлять по требованию потребителя договор обязательного страхования;

заключить с потребителем договор на оказание риэлтерских услуг;

способствовать реализации прав и законных интересов потребителя в рамках заключенного договора на оказание риэлтерских услуг;

информировать потребителя риэлтерских услуг - сторону договора на оказание риэлтерских услуг о нормативных правовых актах по вопросам недвижимости;

обеспечивать конфиденциальность информации, полученной в ходе проведения сделки, за исключением случаев, предусмотренных в Правилах осуществления риэлтерской деятельности и иных актах законодательства;

обеспечивать сохранность документов, полученных от потребителя риэлтерских услуг для совершения сделки с объектом недвижимости;

представлять потребителю полученную на законных основаниях достоверную и полную информацию об объекте недвижимости, о правах на него, в том числе о его собственнике (владельце);

обеспечивать правовую защиту интересов потребителя путем составления проектов договоров по сделкам с объектами недвижимости, разъяснения прав и обязанностей сторон, а также содержания и правовых последствий такой сделки.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Формирование системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним основано на переходе от ведомственной (учетной) регистрации документов о правах на недвижимое имущество к государственной регистрации прав на недвижимость, носящей правоустанавливающий и правоудостоверяющий характер. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется Законом Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22 июля 2002 года. В основу системы государственной регистрации прав на недвижимость заложен принцип единства объекта недвижимости. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется специализирован-

ным учреждением юстиции по установленной законом системе записей о правах на каждый объект недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним содержит исчерпывающую информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, необходимые данные об объектах регистрации, правообладателях. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Государственная регистрация недвижимого имущества - юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Правовое регулирование государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь осуществляется в первую очередь Кодексом Республики Беларусь о земле от 04.01.1999 г. № 226-3. Гражданским кодексом Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. N 218-3, Законом Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22.07.2002 г. № 133-3, а также актами Президента Республики Беларусь, Совета министров и Государственного комитета по имуществу. Единство кадастра недвижимости и регистра прав на недвижимость определило и тот факт, что в республике отсутствует специальный законодательный акт, регламентирующий порядок формирования недвижимого имущества. Общие правила формирования недвижимого имущества содержатся в упомянутом Законе Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации), который является основным документом подробно регламентирующим все аспекты государственной регистрации: порядок регистрации, систему государственных организаций в области государственной регистрации, правовой статус регистраторов, ответственность и гарантии при государственной регистрации прав и др.

Специально уполномоченным республиканским органом государственного управления в сфере земельных отношений, геодезии и картографии, а также в области государственной регистрации недвижимости, подчиненным Правительству Республики Беларусь, является Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (далее - Госкомимущество). Комитет был создан в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь № 289 от 5 мая 2006 г. «О структуре Правительства Республики Беларусь» путем присоединения фонда государственного имущества Министерства экономики к Комитету по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь.

Постановлением Совета Министров Республик Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 определены основные задачи Государственного комитета по имуществу - проведение единой государственной политики в области земельных отношений, геодезии, картографии, государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, по вопросам имущественных отношений (включая управление, распоряжение, приватизации, оценку и учет имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь), а также ведение соответствующих кадастров, регистров и реестров.

Непосредственно государственной регистрацией занимается республиканская организация по государственной регистрации, которой является Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» (далее - Национальное кадастровое агентство), а также его территориальные организации, которых насчитывается семь (по числу регистрационных округов). Отмечу, что Национальное кадастровое агентство не является органом государственной власти, а существует в форме государственного унитарного предприятия. При этом, помимо деятельности по государственной регистрации, Национальное кадастровое агентство вправе заниматься сопутствующими государственной регистрации видами деятельности такими как: формирование недвижимости, оценка недвижимости и анализ рынка недвижимости, информационные и интернет-услуги и др.

В составе территориальных организаций по государственной регистрации образованы обособленные структурные подразделения - филиалы и бюро (подчиняющиеся филиалам), которые обслуживают часть территории регистрационного округа - регистрационные районы. Регистрационные округа разделены на 127 регистрационных районов. Каждый регистрационный район делится на регистрационные блоки. Количество регистрационных блоков в регистрационном районе не менее одного. Кадастровые блоки нумеруются и их номера используются при присвоении земельным участкам кадастровых номеров.

Основными субъектами государственной регистрации являются регистраторы - процессуальные лица, которые обладают исключительным правом совершать регистрационные действия. Поскольку деятельность регистратора несет в себе большую ответственность, к регистраторам предъявляются особые требования. Регистраторами могут являться только работники организаций по государственной регистрации; только граждане Республики Беларусь; только лица прошедшие аттестацию (переаттестацию) на регистратора; только лица, имеющие определенный образовательный ценз. Регистратор должен иметь высшее юридическое образование, или образование в области ведения государственного земельного кадастра, или высшее образование и опыт осуществления регистрационных действий не менее трех лет на день официального опубликования Закона о регистрации. Регистратор должен быть дееспособен, у него

должна отсутствовать судимость, перед назначением на должность или после трехлетнего перерыва в работе он должен пройти стажировку.

Регистратор обязан проходить внеочередную аттестацию в случае выявления систематических и (или) грубых ошибок, выявленных в рамках осуществления контроля за деятельностью регистраторов. Такой контроль осуществляет республиканская организация по государственной регистрации.

Регистратор имеет определенные ограничения на профессию. Он не вправе совершать регистрационные действия, результаты которых представляют для него имущественный или иной личный интерес, на свое имя и от своего имени, на имя и от имени своего супруга (супруги), его и своих родственников (родителей, детей, внуков, деда, бабушки, родных братьев и сестер).

Регистратор не имеет права заниматься предпринимательской деятельностью лично или через посредников, а также быть поверенным у третьих лиц по вопросам, связанным с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Регистратору запрещено принимать вознаграждения, пользоваться услугами и льготами в личных целях за оказание физическим и юридическим лицам любого содействия с использованием своего служебного положения, самостоятельно или через посредника принимать участие в управлении юридическими лицами, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь и др.

Регистратор имеет собственную гербовую печать, штампы и бланки.

Ст. 21 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» устанавливается презумпция достоверности информации, которая вносится регистратором в Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее - ЕГРНИ). Информация в ЕГРНИ считается достоверной, если судом не установлено иное.

Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее - ЕГРНИ) - систематизированный свод сведений и документов в отношении зарегистрированных объектов недвижимого имущества, находящихся на территории Республики Беларусь (ст. 1 «Закона о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»). ЕГРНИ ведется Республиканской организацией по государственной регистрации Беларусь (ст. 13 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»).

Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, в принятой международной терминологии является одновременно и кадастром недвижимости и регистром прав на недвижимость. Эта важнейшая особенность белорусской системы и определяет ее основные отличия от иных систем, в том числе и российской.

Информацию в ЕГРНИ вносят исключительно регистраторы организаций по государственной регистрации, аттестованные и внесенные в реестр регистраторов. ЕГРНИ содержит сведения о недвижимом имуществе (земельных участках, зданиях, сооружениях, изолированных помещениях, незавершенных законсервированных капитальных строениях), сведения о правах и об ограничениях (обременениях) прав на недвижимое имущество, сведения о сделках с недвижимым имуществом, сведения о правообладателях. Каждая запись в ЕГРНИ имеет свои последствия: недвижимое имущество считается созданным, измененным, прекратившим существование. Сделка с недвижимым имуществом, подлежащим государственной регистрации, считается заключенной с момента государственной регистрации в ЕГРНИ, если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь. Права, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество возникают, переходят с момента государственной регистрации в ЕГРНИ. Записи в ЕГРНИ подлежат аннулированию только по решению суда, а исправлению - в случаях, установленных «Законом о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Информация ЕГРНИ является достоверной, если судом не установлено иное (ст. 21 «Закона о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»).

Выдача информации из ЕГРНИ осуществляется в различных формах: в форме, в форме земельно-кадастрового плана земельного участка и в других формах. Выписки и планы выдаются территориальными организациями по государственной регистрации по месту расположения недвижимого имущества. Информация или мотивированный отказ в выдаче информации предоставляется в течение 3 дней с момента поступления письменного запроса и внесения платы. К ЕГРНИ возможен дистанционный доступ через Интернет-ресурс gzk.nsa.by. Организации по государственной регистрации обязаны предоставлять любому лицу необходимую информацию о существующих в момент выдачи информации правах и ограничениях (обременениях) прав на конкретный объект недвижимого имущества. Уклониться от выдачи информации, если внесена плата за предоставление информации и предоставлены документы, содержащие идентификационные сведения, невозможно. Отказ в выдаче информации, а также уклонение от предоставления информации, могут быть обжалованы в суде. Организации по государственной регистрации обязаны по запросу правообладателя предоставлять информацию о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, на которое он имеет права.

Независимость регистратора обеспечивается несколькими способами. Первый способ заложен статьей 17 Закона о регистрации, согласно которой регистратор подчиняется только требованиям законодательства. Отменить или изменить решение может только сам регистратор и то только в том случае, если

причиной является ошибка технического характера. Ни руководитель специально уполномоченного органа государственного органа по государственной регистрации, ни руководитель организации по государственной регистрации, ни комиссия, рассматривающая жалобу на действие (бездействие) регистратора, не могут отменить решение регистратора.

Второй способ - несменяемость регистратора. Регистратор, принявший документы, представленные для государственной регистрации, должен совершить все последующие этапы регистрационного действия. Замена регистратора допускается только в случае невозможности исполнения им своих обязанностей, а также в других исключительных случаях. Замена требует определенной процедуры, которая может начаться только по решению руководителя организации по государственной регистрации.

Третий способ достижения независимости регистратора - упомянутые выше ограничения на профессию.

Особенность правового статуса регистратора состоит в том, что, действуя от имени государства, регистратор является наемным работником, а не государственным служащим.

С одной стороны, деятельность регистраторов регулируется частным правом. Внутри организации по государственной регистрации деятельность регистратора регулируется трудовым законодательством. Отношения с заявителями, субъектами гражданского права, регулируются гражданским правом. С другой - у регистратора имеются функции публичного (властного) свойства, поскольку он действует от имени государства, имеет гербовую печать, обладает гарантиями государства в обеспечении регистрационных действий. Вследствие этого его отношения с заявителями, с государственными органами носят также характер публичных административно правовых отношений.

Единая государственная информационная система по недвижимому имуществу. Работа всех элементов системы управления недвижимостью в едином организационном, правовом и информационном пространстве - основа ее эффективного функционирования. Ключевым элементом системы управления недвижимостью является Единая государственная информационная система по недвижимому имуществу, объединяющая информационные базы данных республиканских органов, осуществляющих функции распоряжения и управления отдельными категориями недвижимого имущества, учреждений по учету и регистрации недвижимости. Единая государственная информационная система создается на основе данных о физических и экономических характеристиках недвижимого имущества, правовом статусе и режиме использования всех объектов недвижимости, расположенных на территории Республики Беларусь. Информационная совместимость данных Государственного кадастра недвижимости Республики Беларусь, Единого государственного реестра прав на недвижи-

мое имущество и сделок с ним с информационными базами данных органов государственного управления осуществляется с помощью единой системы идентификации объектов недвижимости, использования единых классификаторов, кодов, форматов обменных файлов. С созданием Единой государственной информационной системы по недвижимому имуществу закладываются основы системы управления государственным недвижимым имуществом.

Хотелось бы отметить, что Закон «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» устанавливает самостоятельное значение таких юридических фактов как: государственная регистрация недвижимого имущества; государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом; государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

<u>Виды недвижимого имущества</u>	<u>Объекты государственной регистрации</u>	<u>Субъекты государственной регистрации</u>
1. земельные участки; 2. капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения; 3. изолированные помещения, в том числе жилые; 4. предприятия как имущественные комплексы; 5. другие виды недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами.	<u>ции</u> создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества; возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, подлежащие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации; сделки с недвижимым имуществом, подлежащие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации.	Субъектами государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним являются республиканская организация по государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него, территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него, регистраторы, а также собственники недвижимого имущества и обладатели иных прав в отношении недвижимого имущества, лица, претендующие на приобретение прав в отношении недвижимого имущества



Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним - систематизированный свод сведений и документов в отношении зарегистрированных объектов недвижимого имущества, находящихся на территории Республики

Виды прав на недвижимое имущество

Государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение права собственности, а также следующих прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество:

1. пожизненного наследуемого владения земельным участком;
2. постоянного пользования земельным участком;
3. временного пользования земельным участком;
4. оперативного управления;
5. хозяйственного ведения;
6. доверительного управления;
7. аренды и субаренды земельного участка;
8. аренды, субаренды, безвозмездного пользования капитальным строением (зданием, сооружением), изолированным помещением на срок не менее одного года;
9. аренды, субаренды, безвозмездного пользования капитальным строением (зданием, сооружением), изолированным помещением на срок менее одного года в случаях, предусмотренных соглашением сторон;
10. сервитута;
11. ипотеки;
12. ареста;
13. ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества в связи с присвоением ему статуса памятника историко-культурного наследия;
14. ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества в связи с обслуживанием линий электропередач, трубопроводов и иных инженерных сооружений;
15. ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества;
16. иных прав и ограничений (обременений) прав в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь.

Право, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, переходят, прекращаются с момента государственной регистрации соответственно их возникновения, перехода, прекращения.

.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права или ограничения (обременения) права на недвижимое имущество может быть признана недействительной только в судебном

Беларусь

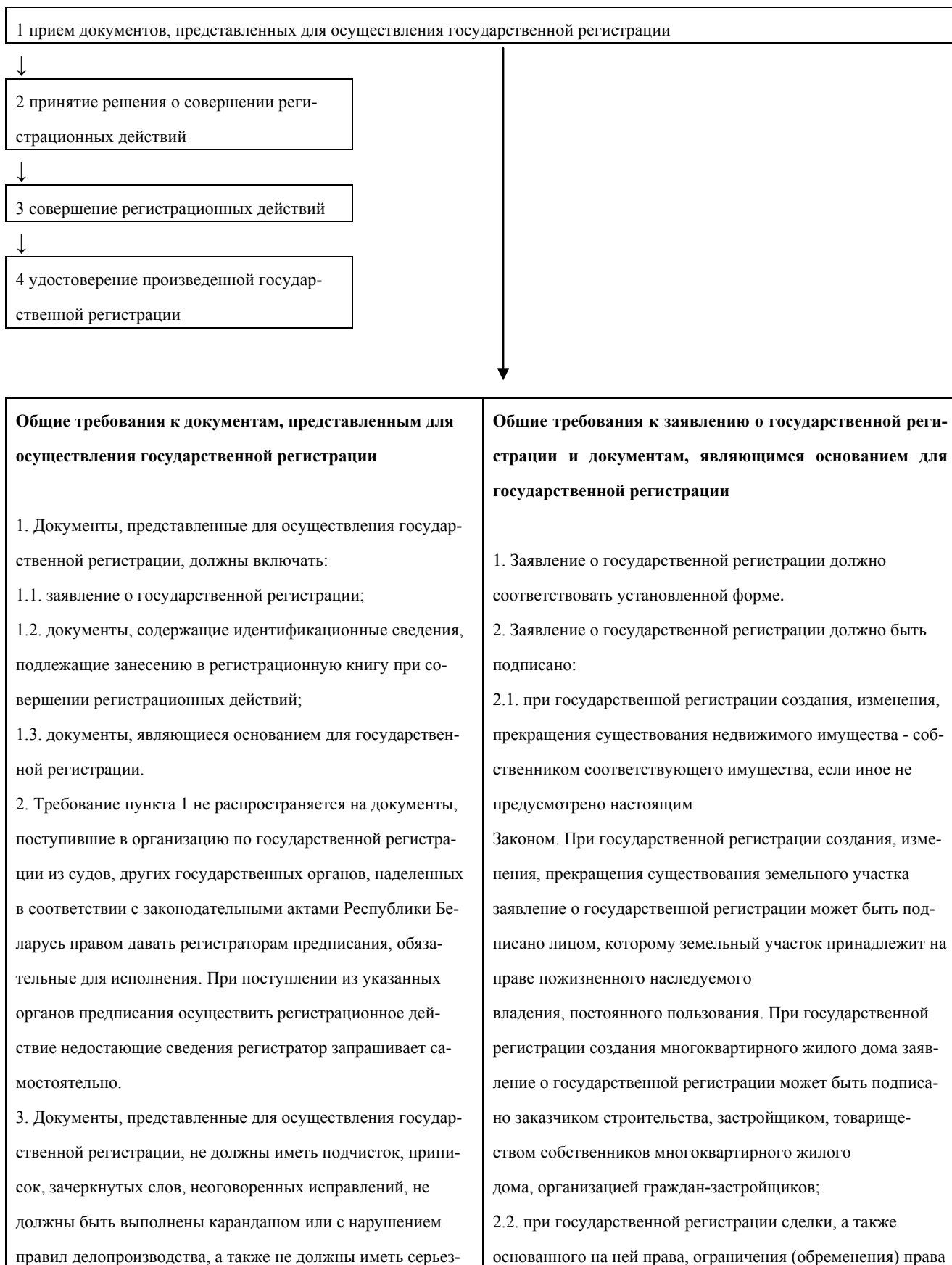
порядке.

Последовательность государственной регистрации

Регистрации создания зе- мельного участ- ка	регистрации создания капи- тального строе- ния (здания, сооружения)	регистрации со- здания соответ- ствующего недвижимого имущества.	регистрации воз- никновения соответствующего права	регистрации соот- ветствующей сделки	регистрации соот- ветствующего договора
↓	↓	↓	↓	↓	↓
регистрация созда- ния капитального строения (здания, сооруже- ния), создания неза- вершенного закон- сервированного капитального строе- ния	регистрация со- здания изолиро- ванного помещения	регистрация из- менения, пре- кращения существования недвижимого имущества, воз- никновения, пе- рехода, прекращения прав на недви- жимое имуще- ство, государ- ственная регистрация сделки с недви- жимым имуще- ством	регистрация пе- рехода, прекра- щения права на недвижимое имущество, воз- никновения, перехода, пре- кращения ограничения (обременения) права на недви- жимое имуще- ство	регистрация воз- никновения, пе- рехода, прекращения права, ограниче- ния (обремене- ния) права на недвижимое имущество, осно- ванием которых является сделка, подлежащая государственной регистрации	регистрация со- здания недвижи- мого имущества на основании договора о разде- ле недвижимого имущества, яв- ляющегося общей собствен- ностью, либо договора о слия- нии двух или более объектов недви- жимого имуще- ства в один объ- ект недвижимого имущества с образованием общей собствен- ности

одновременно может осуществляться государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения нескольких прав, ограничений (обременений) прав на это недвижимое имущество и государственная регистрация нескольких сделок с ним.

Порядок совершения регистрационных действий



ных повреждений, не позволяющих однозначно истолковать их содержание. 4. Документы, составленные за пределами Республики Беларусь в соответствии с законодательством иностранного государства, должны быть легализованы, если иное не предусмотрено законодательством Республики Беларусь. 5. Для всех случаев регистрационных действий республиканская организация по государственной регистрации по согласованию с заинтересованными государственными органами утверждает перечни документов, которые необходимо представить для осуществления государственной регистрации, их формы, правила заполнения. Перечни этих документов, их формы, правила заполнения вывешиваются в помещениях организаций по государственной регистрации для всеобщего ознакомления. 6. Если для какого-либо случая регистрационного действия не утверждены перечень документов, которые необходимо представить для осуществления государственной регистрации, их формы, правила заполнения, то они определяются руководителем соответствующей организации по государственной регистрации.	- совместно сторонами сделки, если иное не установлено договором; 2.3. при государственной регистрации сделки, а также основанного на ней права, ограничения (обременения) права, если одна из сторон сделки уклоняется от государственной регистрации и вступило в силу решение суда о государственной регистрации сделки, - любой из сторон сделки; 2.4. при государственной регистрации права или ограничения (обременения) права, основанием возникновения, перехода, прекращения которого явились судебное решение, акт государственного органа, органа местного управления и самоуправления, иной юридический факт, кроме сделки, - кандидатом в правообладатели, лицом, в пользу которого ограничение (обременение) установлено или прекращено. 3. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь, должны быть нотариально удостоверены и (или) скреплены печатью выдавшего их государственного органа. 4. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, состоящие из двух и более листов, должны быть прошиты, листы пронумерованы. Количество прошитых листов при приеме документов должно быть заверено подписью регистратора и скреплено его печатью, если это не выполнено государственным органом, выдавшим документы, нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать нотариальные действия. 5. Заявление о государственной регистрации может содержать просьбу одновременно о нескольких государственных регистрациях, если не нарушаются требования Закона. В этом случае документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, общие для нескольких государственных регистраций, подаются в одном экземпляре.
--	---

Правила пользования жилыми помещениями. В соответствии с абз. 5 п. 1 ст. 26 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК), а также подп. 7.2 п. 7 Правил пользования жилыми помещениями, утв. постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.05.2013 № 399 (далее – Правила)

проживающие в доме обязаны соблюдать санитарно-эпидемиологические и технические требования, правила пожарной безопасности и иные требования, установленные законодательством. Все проживающие в доме обязаны содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы и лоджии, не сорить в кабинах лифтов, вспомогательных помещениях жилых домов и на придомовой территории (подп. 7.5. п. 7 Правил).

Невыполнение вышеперечисленных требований может создать большие проблемы вам и вашим соседям – привести к возникновению неприятных запахов, гниению и порче стен и деревянных покрытий, появлению паразитов и грызунов и т.д.

Законодательством запрещается:

- выносить мусор, твердые коммунальные отходы в места, которые не отведены для подобных целей специально (к примеру, оставлять мусорные пакеты под дверями своей квартиры или под подъездом);

- чистить ковры и иные вещи в местах, не отведенных для этого (к примеру, на газоне);

- содержать в ненадлежащем техническом, противопожарном и санитарном состоянии занимаемые хозяйственные кладовые (сарай) и прилегающие к ним проходы (в подвале и вспомогательных помещениях жилого дома). Недопустимо накапливать в них мусор, хранить взрывчатые вещества, газовые баллоны, иные огнеопасные вещества и материалы. Нельзя в них также пользоваться открытым огнем;

- сушить белье во вспомогательных помещениях дома;

- загромождать балконы, лоджии, коридоры, лестничные марши и площадки, проходы, запасные выходы, иные вспомогательные помещения;

- содержать во вспомогательных помещениях животных, в том числе пчел (абз. 5, 6, 10 п. 2 ст. 26 ЖК, подп. 7.6, 7.12 п. 7, подп. 16.3, 16.5-1, 16.6, 16.7 п. 16 Правил).

Вспомогательное помещение - помещение, расположенное внутри блокированного либо многоквартирного жилого дома вне квартир, предназначенное для обеспечения эксплуатации жилого дома (вестибюль, коридор, галерея, лестничные марши и площадки, лифтовые холлы и другие помещения) (п. 4 ст. 1 ЖК).

Причиной появления неприятных запахов, доносящихся из соседних квартир, зачастую являются самовольные переустройство или планировка, в том числе - затрагивающие вентиляцию (из-за чего запахи готовящейся пищи, сигарет могут проникать из одной квартиры в другую).

Курение во вспомогательных помещениях запрещено (п. 3 ст. 26 ЖК, подп. 16.2 п. 16 Правил).

Следует иметь в виду, что законодательством запрещается:

- нарушение сохранности (в жилых и вспомогательных помещениях) конструктивных элементов и инженерных систем, санитарно-технического, электрического, газового и иного оборудования;
- переоборудование и реконструкция вентиляционных шахт и каналов;
- самовольное выполнение работ, связанных с изменением архитектурно-планировочных решений зданий, жилых и вспомогательных помещений или влияющих на несущую способность конструкций зданий (в т.ч. устройство погребов и других помещений под балконами и лоджиями, в подвалах и технических подпольях, на этажах);
- самовольные переустройство и (или) перепланировка (абз. 4, 8, 9 п. 2 ст. 26 ЖК, подп. 7.4 п. 7, подп. 16.4, 16.9, 16.10 п. 16 Правил).

Тема 4. Правовое регулирование первичного рынка жилых помещений в Республике Беларусь

Важное место в становлении развитии жилищного рынка занимает так называемый первичный рынок жилья. В Республике Беларусь он представлен как непосредственно куплей-продажей вновь построенных и незаселенных квартир, так и долевым строительством многоквартирных жилых домов.

Основные законодательные требования к долевному строительству закреплены в Положении о долевом строительстве объектов в Республике Беларусь (далее - Положение о долевом строительстве), утвержденном Указом Президента Республики Беларусь от 06.06.2013г. № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» (далее – Указ № 263).

В законодательстве установлены требования, предъявляемые к застройщику многоквартирного жилого дома. Прежде всего, застройщиком может выступать только юридическое лицо (коммерческая или некоммерческая организация). Застройщик привлекает денежные средства дольщиков для строительства собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц. Денежные средства привлекаются только по типовым договорам создания объектов долевого строительства (далее – договор долевого строительства, абз. 4 п. 2 Указа № 263). У застройщика должна отсутствовать задолженность по налогам (п. 3 Указа № 263). Кроме этого, застройщик должен соответствовать двум нормативам оценки финансовой устойчивости деятельности, а именно коэффициенту обеспеченности обязательств (не более 1,5) и нормативу безубыточности (не менее 2). Коэффициент обеспеченности обязательств определяется на основании данных бухгалтерского учета по каждому жилому дому путем деления суммы денежных средств, поступивших на специальные счета застройщика (открываемые по каждому объекту строительства), на сумму фактически произведенных затрат по строительству каждого жилого дома. Норматив безубы-

точности определяется по данным годовой бухгалтерской отчетности в отчете о прибылях и убытках из расчета трех последних лет работы застройщика, за которые у него отсутствуют убытки.

Земельный участок для строительства и обслуживания многоквартирного жилого дома предоставляется застройщику без предварительного согласования места размещения. В состав разрешительной документации на строительство входят: решение исполкома об изъятии и предоставлении земельного участка для строительства объекта; решение исполкома о разрешении проведения проектно-изыскательских работ и строительства объекта; архитектурно-планировочное задание; заключение согласующих организаций; технические условия на инженерно-техническое обеспечение объекта; градостроительный паспорт земельного участка в случаях, если его разработка предусмотрена законодательством. Наличие у застройщика проектно-сметной документации, прошедшей государственную экспертизу и утвержденной в установленном порядке.

Государственная экспертиза проводится на основании договора на проведение государственной экспертизы республиканским унитарным предприятием «Главгосстройэкспертиза» или дочерними республиканскими унитарными предприятиями «Госстройэкспертиза» по областям и г. Минску. Срок проведения экспертизы не должен превышать одного месяца со дня получения всех необходимых документов. В случае необходимости доработки проекта срок экспертизы может быть увеличен до двух месяцев по заявлению юридического лица. По результатам проведения государственной экспертизы составляется заключение. Положительное заключение государственной экспертизы по проектно-сметной документации является основанием для ее утверждения застройщиком.

Наличие у застройщика документации, необходимой для заключения договора строительного подряда. Помимо разрешительной документации и утвержденной проектно-сметной документации для заключения договора строительного подряда застройщик должен иметь: выписку из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство, выданную не ранее чем за 30 дней до даты заключения договора; протокол о результатах проведения подрядных торгов и выбора их победителя. Проведение подрядных торгов является обязательным при заключении договоров о строительстве объектов за исключением заключения генеральной подрядной организацией договоров с субподрядчиками о выполнении отдельных видов работ по строительству объектов; документы, подтверждающие право на осуществление архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в случаях, предусмотренных законодательством; разрешение на производство строительного-монтажных работ.

Выдается инспекциями Департамента контроля и надзора за строительством Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь по областям и г. Минску.

Застройщик не позднее чем за семь календарных дней до начала заключения договоров долевого строительства должен: опубликовать проектную декларацию не менее чем в одном государственном печатном издании, распространяемом в пределах административно-территориальной единицы, на территории которой будет находиться объект строительства; разместить проектную декларацию в местах, доступных для ознакомления лиц, заинтересованных в долевом строительстве; направить проектную декларацию в местные исполнительные органы, выдавшие застройщику разрешительную документацию на долевое строительство. В трехдневный срок после получения местными исполнительными органами проектной декларации от застройщика она размещается на сайте таких органов в глобальной компьютерной сети Интернет и на информационных стендах. Проектная декларация включает информацию о застройщике и об объекте строительства.

До начала привлечения средств дольщиков застройщик должен открыть специальный счет на каждый объект строительства (п. 5 Положения о долевом строительстве). Специальные счета не открываются для привлечения денежных средств на оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства, и прибыли застройщика, направляемых на текущий (расчетный) счет застройщика. Специальные счета открываются в порядке, установленном ст. 207-1 Банковского кодекса Республики Беларусь (далее – БК), на основании договора специального счета, заключаемого между застройщиком и банком. В договоре устанавливается режим функционирования специального счета. Средства, перечисленные дольщиками на специальные счета, используются застройщиками только по целевому назначению на строительство объекта строительства и направляются на финансирование работ и затрат, включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объектов долевого строительства. Нарушение законодательства об аккумулировании денежных средств в сфере строительства влечет применение мер административной ответственности в соответствии со ст. 12.47 КоАП РБ.

Договор долевого строительства заключается в простой письменной форме в двух экземплярах по форме типового договора, утвержденного Указом № 263. Сторонами договора являются застройщик и дольщик. Застройщик принимает на себя обязательство собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц в установленный договором срок обеспечить строительство жилого дома и по окончании строительства и приемки в эксплуатацию передать объект долевого строительства дольщику. Дольщик обязуется уплатить определенную

договором цену строительства (цену договора) и принять указанный объект в порядке, установленном договором (абз. 1 п. 7 Положения о долевом строительстве). Внесение изменений и дополнений в договор оформляется дополнительным соглашением к договору в письменной форме. Застройщик обязан вести регистрацию заявлений потенциальных дольщиков о заключении договоров. Принятие и регистрация заявлений должны осуществляться не ранее чем через пять календарных дней после опубликования проектной декларации.

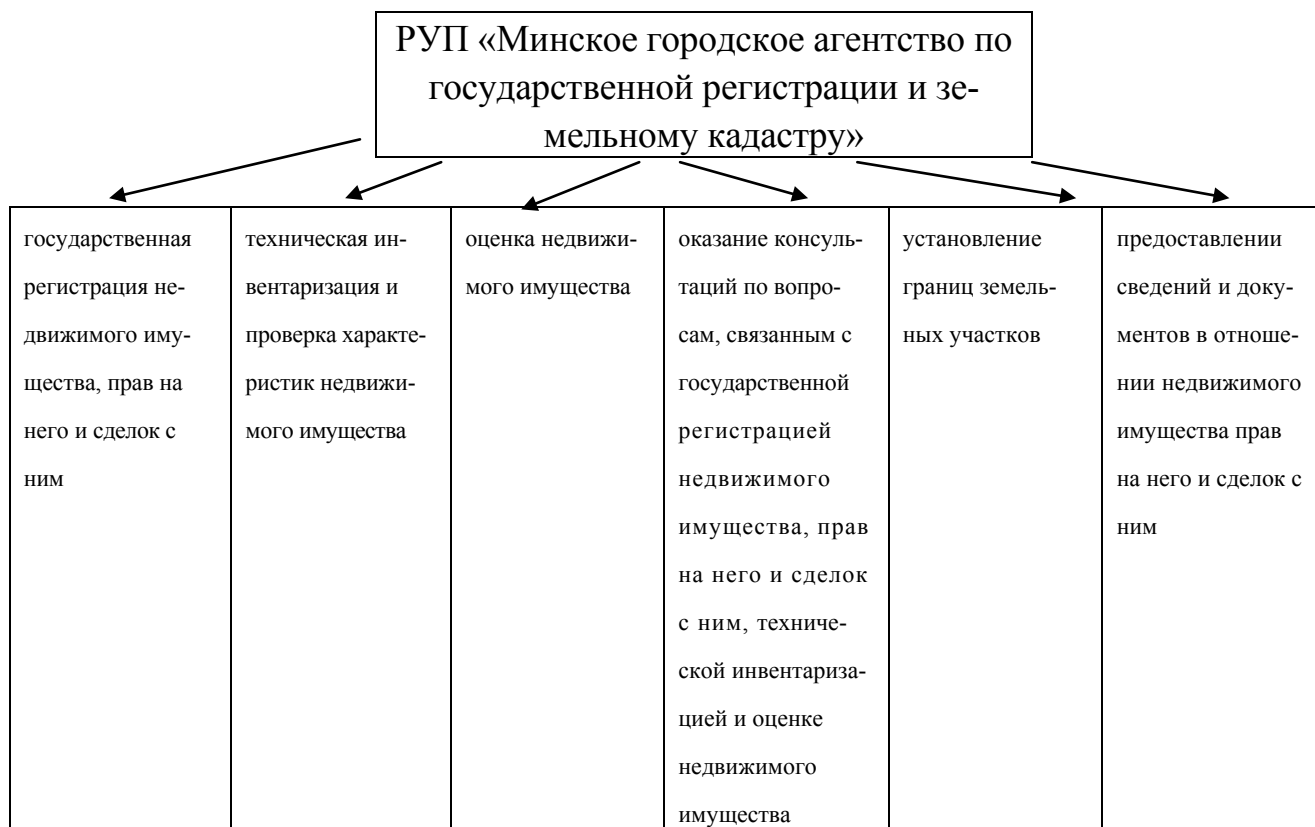
Дольщик вправе в процессе строительства при согласии застройщика производить замену квартиры в пределах жилого дома с заключением нового договора. Договор подлежит обязательной регистрации в местных исполнительных органах. Договор считается заключенным с даты его регистрации. Застройщик в течение трех рабочих дней с даты подписания сторонами договора представляет два экземпляра договора в местный исполнительный орган для регистрации и в течение трех рабочих дней с даты регистрации договора высылает заказным письмом один экземпляр зарегистрированного договора дольщику или вручает его дольщику лично под роспись. Дополнительные соглашения к договорам подлежат регистрации в случае изменения существенных условий договора (п. 10 Положения о долевом строительстве).

Тема 5. Правовое регулирование вторичного рынка жилых помещений в Республике Беларусь

Жилье называется «вторичное» или «вторичка» в случае, когда недвижимость до выхода на рынок уже была в обороте. Правовое регулирование сделок с недвижимостью на вторичном рынке регулируются, прежде всего, Гражданским кодексом Республики Беларусь (далее – ГК), Жилищным кодексом Республики Беларусь (далее – ЖК РБ).

В силу положений ч. 1 ст. 44 Конституции Республики Беларусь, п.1 ст.210 ГК собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Неприкосновенность собственности, права ее наследования охраняются законом. Гражданин – собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения в соответствии с назначением жилого помещения, то есть вправе использовать его для личного проживания и проживания членов своей семьи отдельно или вместе с семьей, сдавать для проживания на основании договора. Использование жилых помещений не по назначению допускается только в случаях, предусмотренных законодательством. право собственности приобретателя жилого помещения по договору – с момента государственной регистрации договора (п. 2 ст. 224 ГК, п.2 ст. 529 ГК).

Сделки с недвижимостью, заключаемые на вторичном рынке



1. Договор отчуждения (купли-продажи, мены, дарения) жилого дома (стороны сделки физические лица)

2. Договор отчуждения (купли-продажи, дарения, мены квартиры). Участники сделки - физические лица

3. Договор отчуждения (купля-продажа, дарение, мена) дачи (садового домика), гаража, нежилого здания (помещения). Стороны сделки - физические лица

4. Договор приватизации жилого помещения (дома, квартиры) государственного жилищного фонда. Сторон сделки - юридическое и физическое лицо

5. Договор пожизненного содержания с иждивением (с передачей плательщику ренты жилого помещения). Стороны сделки - физические лица

6. Договор залога (ипотеки) земельного участка (залогодатель - физическое лицо, залогодержатель – банк)

7. Договор залога (ипотеки) земельного участка с расположенным на нем объектом недвижимости (кроме квартиры в многоквартирном и блокированном жилом доме). Залогодатель - физическое лицо, залогодержатель – банк

8. Договор залога квартиры в блокированном или многоквартирном жилом доме
9. Договор раздела многоквартирного или блокированного жилого дома. Стороны сделки - физические лица
10. Соглашение об определении размера долей в праве собственности на приватизированное жилое помещение. Стороны сделки - физические лица
11. Договор о слиянии недвижимого имущества. Стороны сделки - физические лица

Рассмотрим следующие некоторые наиболее распространенные договоры. **Договор купли-продажи недвижимости** регулируется ГК (ст. ст. 520-529). По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (пункт 1 статьи 130). Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 404). Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация жилых помещений, прав на них и сделок с ними производится регистраторами организаций по государственной регистрации в последовательности, определенной ст.10 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Заинтересованное лицо, полагаящее, что действиями (бездействием) регистратора нарушены его права, может подать жалобу на действия (бездействие) регистратора в суд или обратиться с заявлением в соответствующую территориальную или республиканскую организацию по государственной регистрации (ст.43 Закона). Обращение с заявлением в соответствующую организацию по государственной регистрации не препятствует гражданину обжаловать действия (бездействие) регистратора в судебном порядке. Если сделка с жилым помещением совершена в надлежащей форме, но сторона в сделке уклоняется от ее государственной регистрации, то суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки (п.3 ст. 166 ГК). В этом случае сделка с жилым помещением регистрируется в соответствии с решением суда. Поэтому в резолютивной части решения должны содержаться сведения, необходимые для регистрации сделки: дата совершения сделки и ее конкретное содержание, данные о жилых помещениях, в отношении которых совершена сделка, фамилия, имя, отчество, а также число, месяц, год рождения и адрес местожительства участников сделки, сведения об ограничениях прав на жилое

помещение. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

В договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этой недвижимости. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 394 ГК, не применяются. Если иное не предусмотрено законодательством или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее. В случаях, когда цена недвижимости установлена в договоре продажи недвижимости на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законодательными актами право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Требования для заключения договора отчуждения (купли-продажи, дарения, мены) квартиры. Участники сделки - физические лица. Предъявляются следующие документы: заявление; документы, содержащие идентификационные сведения о сторонах сделки, их представителях, а также документы, подтверждающие полномочия этих представителей; документ, подтверждающий право собственности на квартиру; справка налогового органа об отсутствии задолженности по налогам; -копия лицевого счета либо справка жилищно-эксплуатационной организации о проживающих в квартире; заявление супруга собственника о согласии на отчуждение квартиры (при наличии соответ-

ствующих прав) или заявление отчуждателя об отсутствии супруга; заявление участников общей долевой собственности об отказе от преимущественного права покупки или свидетельство государственной нотариальной конторы (нотариуса) о передаче заявления отчуждателя участникам общей долевой собственности о предстоящей продаже либо мене (указанные документы не представляются при заключении договора дарения); заявления всех совершеннолетних членов семьи собственника, проживающих в доме и имеющих право на пользование жилым помещением, в том числе и временно отсутствующих, о согласии на отчуждение; разрешение органа опеки и попечительства – при отчуждении квартиры в которой проживают недееспособные или несовершеннолетние, либо при отчуждении квартиры от имени несовершеннолетнего; документы, подтверждающие родство, при удостоверении договора между близкими родственниками.

При участии в сделке юридических лиц дополнительно представляются: документы, подтверждающие правоспособность юридического лица; документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица; согласие собственника имущества или уполномоченного им органа на совершение сделки, если отчуждателю принадлежит право хозяйственного ведения или оперативного управления на имущество; документ, подтверждающий внесение платы за удостоверение документов, являющихся основанием для регистрации сделки. Акт комиссии, назначенной юридическим лицом, об определении продажной стоимости квартиры (для имущества государственной формы собственности обязательно утверждение акта собственником или уполномоченным им органом). Данный акт может не предоставляться в тех случаях, если в решении собственника или уполномоченного им органа прямо указана цена, по которой разрешается продажа жилого помещения. Примечание: при отчуждении квартиры, находящейся в республиканской собственности, требуется предоставление письма согласования Мингорисполкома на ее куплю-продажу.

Тема 6. Правовое регулирование коммерческой недвижимости в Республике Беларусь

В настоящее время долевое строительство недвижимости, не относящейся к жилищному фонду, так называемой «коммерческой недвижимости», приобретает все более широкое распространение. При долевом строительстве объекта недвижимости в здании, не относящемся к категории «Многоквартирный, блокированный, многоквартирный жилой дом» (далее – долевое строительство коммерческой недвижимости), гражданско-правовые отношения дольщика и застройщика регулируются Гражданским кодексом Республики Беларусь (далее – ГК). Среди основных нормативных правовых актов, регулирующих заключе-

ние и исполнение договоров долевого строительства как нежилого помещения, так и коммерческой недвижимости, можно назвать также Указ Президента Республики Беларусь от 14.01.2014 № 26 «О мерах по совершенствованию строительной деятельности» (далее – Указ 26). Основным документом, определяющим взаимоотношения сторон при строительстве объектов коммерческой недвижимости, является договор, т.к. Президента РБ от 06.06.2013 г. № 263 «О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь» (далее – Указ № 263) в настоящее время содержит подробное регулирование договора долевого строительства нежилого помещения. Этот же договор можно использовать при долевом строительстве коммерческой недвижимости, более того, поскольку четкой законодательной регламентации отношений в этой сфере нет, стороны могут адаптировать этот договор применительно к своей конкретной ситуации.

Сущность договора долевого строительства нежилого помещения или договора строительства коммерческой недвижимости заключается в том, что застройщик, привлекая денежные средства дольщика (инвестора), организывает и обеспечивает строительство согласованного объекта либо его части собственными силами или с привлечением третьих лиц в установленный договором срок, по окончании строительства и приемки в эксплуатацию объекта долевого строительства передает дольщику (инвестору) построенный объект для последующего оформления в собственность. Сторонами в договоре долевого строительства нежилого помещения являются стороны долевого строительства: дольщик и застройщик. Указом № 263 определено, что дольщик выступает физическое лицо, достигшее восемнадцатилетнего возраста (шестнадцатилетнего – в случае объявления его в установленном порядке полностью дееспособным), в том числе индивидуальный предприниматель, и (или) юридическое лицо, заключившие договор создания объекта долевого строительства с застройщиком, а застройщиком – юридическое лицо, привлекающее денежные средства дольщиков для строительства собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц объектов долевого строительства путем заключения договоров. Сторонами в договоре долевого строительства коммерческой недвижимости также являются стороны долевого строительства, обычно определяемые в договоре как «застройщик» и «дольщик». В договоре долевого строительства коммерческой недвижимости с учетом практики, а также по аналогии с требованиями для договора долевого строительства нежилого помещения, застройщиком может выступать лишь лицо, владеющее земельным участком, где осуществляется строительство объекта.

Существенные условия договора долевого строительства нежилого помещения определены Указом № 263. Перечень существенных условий: определение конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией (при наличии), подлежащего строительству и передаче дольщи-

ку, с указанием особенностей строительства и характеристики объекта, включая сведения о полном или частичном выполнении отделочных работ; срок исполнения обязательств по договору (срок исполнения застройщиком обязательств по договору должен соответствовать нормативному сроку продолжительности строительства объекта, определенному проектной документацией); стоимость строительства одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства; цена объекта долевого строительства (цена договора) (цена объекта долевого строительства, установленная в договоре в привязке к иностранной валюте, должна быть неизменной до окончания строительства); права и обязанности сторон; порядок изменения условий договора; порядок приемки-передачи объекта долевого строительства; ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору; иные условия в соответствии с настоящим Положением и по соглашению сторон.

При заключении договора долевого строительства нежилых помещений важным также является вопрос о его государственной регистрации. Договор долевого строительства имеет своим предметом регулирование отношений сторон по производству (включая организацию и финансирование) подготовительных и строительных работ для создания объектов, не существующих на момент подписания, идентификация которых затруднена либо невозможна, и не устанавливает прав на недвижимость непосредственно. В результате исполнения такого договора стороны приобретают право собственности на изолированные помещения, созданные при изменении существующего либо создании нового объекта, или на доли в праве на вновь созданный объект, или на разные капитальные строения, расположенные на одной площадке, не на основании договора долевого строительства, а в силу факта завершения производства строительных работ, приемки в эксплуатацию и государственной регистрации объекта. По этой причине в соответствии с п. 3 ст. 9 Закона от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» подобные договоры не подлежат государственной регистрации. Вместе с тем, договоры создания объектов долевого строительства, подпадающие под действие Указа № 263, подлежат обязательной регистрации в местных исполнительных и распорядительных органах, выдавших застройщику разрешительную документацию на долевое строительство объекта строительства.

По причине отсутствия необходимого правового регулирования возникают серьезные проблемы в правоприменительной практике, в том числе связанные с отсутствием эффективного механизма защиты прав субъектов хозяйствования, инвестировавших свои средства в долевое строительство. Действующий Указ № 263 не регулирует отношения по долевному строительству указанных объектов недвижимости, за исключением строительства нежилых помещений в составе многоквартирных жилых домов. Вследствие отсутствия специального

правового регулирования при инвестировании денежных средств в долевое строительство недвижимости, не относящейся к жилищному фонду, стороны опираются на имеющиеся в гражданском законодательстве правовые конструкции, а также на принцип свободы договора, который позволяет заключать как поименованные, так и непоименованные в законодательстве договоры. Несмотря на отсутствие в Гражданском кодексе Республики Беларусь понятия «договор создания объекта долевого строительства», определение которого содержится лишь в Указе № 263, на практике договоры создания объектов долевого строительства заключаются не только в рамках данного Указа № 263. По своей правовой природе договор создания объекта долевого строительства является консенсуальным, возмездным договором. Для данного вида договора, заключаемого субъектами хозяйствования, обязательна письменная форма. Причем в связи с отсутствием специальных требований в силу п. 2 ст. 404 ГК такой договор может быть заключен как путем составления одного документа, подписанного сторонами, так и путем обмена документами с использованием средств связи, за исключением договоров, подпадающих под действие Указа № 263. Ввиду сложности и многоаспектности отношений по долевному строительству недвижимости, а также высокой стоимости объекта долевого строительства ряд ученых считают целесообразным предусмотреть в законодательстве требование, предписывающее заключать договор создания объекта долевого строительства в простой письменной форме путем составления и подписания сторонами одного документа. В силу п. 1 ст. 402 ГК существенными условиями договора создания объекта долевого строительства, на который не распространяется действие Указа № 263, являются условие о предмете договора, а также условия, относительно которых, по заявлению одной из сторон, должно быть достигнуто соглашение. Предметом данного договора следует считать действия застройщика по строительству (обеспечению строительства) определенного договором объекта долевого строительства и передаче его дольщику после окончания строительства и приемки в эксплуатацию, а также действия дольщика по оплате цены объекта долевого строительства и по его принятию. При согласовании сторонами предмета договора важно полно и точно идентифицировать конкретный объект долевого строительства, который подлежит созданию во исполнение договора, с приложением его плана, составленного на основании имеющейся проектно-сметной документации. Однако, как отмечают И.В. Савина и Е.Н. Жук, представляется недостаточным достижение сторонами соглашения только в отношении предмета договора создания объекта долевого строительства, чтобы считать такой договор заключенным. Для сторон не менее важными являются условия о цене объекта долевого строительства (цене договора), сроках и порядке ее уплаты, сроках строительства и передачи объекта дольщику, гарантийном сроке на объект долевого строительства, которые так-

же следовало бы предусмотреть в законодательстве как существенные условия для данного вида гражданско-правового договора. Несмотря на то, что договор создания объекта долевого строительства имеет некоторые сходные черты с другими видами гражданско-правовых договоров (купли-продажи будущей вещи, строительного подряда, возмездного оказания услуг, простого товарищества и т. п.), по своей правовой природе данный договор является самостоятельным видом гражданско-правового договора. Не следует его рассматривать и в качестве смешанного договора, так как этот договор имеет особую правовую конструкцию и свои отличительные признаки в части предмета, сторон договора и их правового статуса.

Тема 7. Правовое регулирование рынка земельных участков в Республике Беларусь

Земельный участок может являться предметом многих сделок: купли-продажи, дарения, ренты, аренды, ипотеки. Земельные участки могут также переходить по наследству согласно законодательству или на основании завещания. При этом, по сравнению с иными объектами недвижимости, земельные участки обладают рядом особенностей, что влечет применение особых требований законодательства при совершении таких сделок.

С юридической точки зрения, земельный участок представляет собой часть земной поверхности, имеющую границу и целевое назначение. Земельный участок неразрывно связан с расположенными на нем капитальными строениями (зданиями, сооружениями). Так говорится в ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – КоЗ). Специфика земельных сделок обусловлена следующими особенностями земельных участков как объектов недвижимости: целевое назначение земель, выражающееся в их отнесении к категориям; единство судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений; обязательность государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними.

Единство судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений проявляется в следующем. Земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания капитальных строений, находящиеся в частной собственности, могут отчуждаться только вместе с расположенными на них зданиями и сооружениями, незавершенными законсервированными капитальными строениями. Исключение составляет только отчуждение указанных строений на снос. Поэтому жилые дома, дачи, садовые домики и иные капитальные строения, а также незавершенные законсервированные капитальные строения могут отчуждаться только вместе с земельными участками, если эти земельные участки находятся в частной собственности, кроме случаев продажи

строений на снос. Это установлено ч. 3 ст. 51 КоЗ, а также ч. 2 п. 11 Указа Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков». Государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними предусмотрена ст. 4 Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». В органах агентства по государственной регистрации и земельного кадастра обязательной регистрации подлежат: создание, изменение и прекращение существования земельного участка; возникновение, переход, прекращение прав на земельный участок; сделки с земельными участками.

Статьей 47 КоЗ установлено, что с земельными участками, находящимися в частной собственности, могут совершаться сделки купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды, ипотеки. Также такие участки могут переходить по наследству. Земельные участки, находящиеся в пожизненном наследуемом владении, а также права и обязанности по договору аренды земельного участка также могут переходить по наследству. Однако сделки с земельными участками, находящимися в частной собственности, совершаются при наличии следующих условий: сохранение целевого назначения земельного участка; наличие документов, удостоверяющих право собственности на участок; согласие собственника земельного участка; письменная форма в виде единого документа, подписанного сторонами; обязательная государственная регистрация сделки и перехода прав на земельный участок. Согласно ст. 48 и 49 КоЗ будут являться недействительными: сделки с земельными участками, находящимися не в частной собственности, а в пожизненном наследуемом владении, постоянном или временном пользовании либо аренде (за исключением договоров субаренды земельных участков); по предоставлению земельных участков в субаренду, передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков другим лицам, если указанные сделки в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности, совершены без согласия собственника; сделки с земельными участками и правами на земельные участки, на которые отсутствуют документы, удостоверяющие права на эти земельные участки; сделки, совершенные с несоблюдением формы или требования о государственной регистрации сделок с земельными участками. В соответствии с ч. 2 ст. 70 КоЗ собственники при совершении сделок с земельным участком, арендаторы при предоставлении арендованного земельного участка в субаренду обязаны предоставить заинтересованным лицам имеющуюся информацию об установленных ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, в том числе земельных сервитутах.

Тема 8. Налогообложение недвижимого имущества

Уплата физическими лицами земельного налога и налога на недвижимость производится в соответствии с Налоговым кодексом Республики Беларусь (далее – НК) и на основании извещения налогового органа, которое может быть вручено гражданину тремя способами: лично под роспись; заказным письмом по почте; в электронном виде на электронный адрес гражданина.

Возможность получения гражданами извещений на уплату земельного налога и налога на недвижимость в электронном виде появилась только в текущем году и является наиболее оперативным способом.

Вручение извещения в электронном виде было реализовано в рамках принятия Министерством по налогам и сборам Республики Беларусь постановления от 17 апреля 2014 г. № 21 «О некоторых вопросах направления физическим лицам извещения на уплату налогов электронным способом» (с изменениями и дополнениями; далее – постановление). Так, постановлением предусмотрены два варианта направления извещения электронным способом по выбору плательщика: на адрес его электронной почты; с использованием электронного сервиса «Личный кабинет», расположенного на официальном интернет-портале Министерства по налогам и сборам Республики Беларусь www.portal.nalog.gov.by, доступ к которому осуществляется плательщиком с применением сертификата открытого ключа, подписываемого электронной цифровой подписью, либо идентификационного кода и пароля, вручаемого налоговым органом.

Для получения извещения на уплату земельного налога и налога на недвижимость в электронном виде одним из перечисленных выше способов, а также получения (при необходимости) идентификационного кода и пароля плательщику предоставляется возможность обратиться в любой налоговый орган независимо от места его жительства, постановки на учет или нахождения объекта налогообложения земельным налогом и (или) налогом на недвижимость. При посещении физическим лицом налогового органа необходимо иметь при себе документ, удостоверяющий личность: паспорт, вид на жительство или справку беженца. Использование иных документов, например водительского удостоверения, пропуска, удостоверения и т.п., в рассматриваемой ситуации недопустимо.

В настоящее время около 7 тыс. граждан уже воспользовались этим сервисом. Надеемся, что количество его пользователей вырастет, так как с годами количество пользователей Интернета увеличивается, а простота и удобство получения информации не выходя из дома является наиболее привлекательным способом получения извещения на уплату налогов.

Плательщиками земельного налога являются физические лица, которые имеют земельные участки, расположенные на территории Республики Бела-

русь: на праве постоянного или временного пользования; на праве пожизненного наследуемого владения; на праве частной собственности; приняли такие участки по наследству.

Если физическое лицо фактически пользуется земельным участком, то отсутствие у него государственного акта на земельный участок, удостоверения на право временного пользования земельным участком, свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации, решения уполномоченного государственного органа, являющегося основанием для возникновения или перехода права на земельный участок либо отсутствие предусмотренной законодательством государственной регистрации прав частной собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного или временного пользования земельным участком не является основанием для непризнания такого лица плательщиком земельного налога.

Плательщиками налога на недвижимость являются физические лица, которые имеют расположенные на территории Республики Беларусь капитальные строения (здания, сооружения), включая жилые дома, садовые домики, дачи, жилые помещения в многоквартирных или блокированных жилых домах, хозяйственные постройки, а также их части, а также машино-места, принадлежащие таким лицам: на праве собственности; принятые по наследству; не завершённые строительством, имеющие фундамент, стены, крышу (если согласно проектной документации на возведение, реконструкцию объекта и (или) назначению капитальных строений (зданий, сооружений) их возведение предполагается) и строительство которых разрешено в соответствии с законодательством, но не завершено (строительство которых продолжается, приостановлено, прекращено или законсервировано) или строительство которых завершено, но они не зарегистрированы в порядке, установленном законодательством.

Налоговые льготы являются одним из элементов налоговой политики и представляют собой преимущества, предоставляемые государством определенной категории налогоплательщиков, ставящие их в более выгодное положение в сравнении с остальными налогоплательщиками. Любые льготы отрицательно сказываются на пополнении государственного бюджета, так как всегда сопряжены с уменьшением доходов от сбора налогов. Однако государство соглашается на установление налоговых льгот, в том числе по налогу на недвижимость, преследуя определенные социальные и экономические цели.

Льготы по земельному налогу перечислены в статье 194 НК. Так, согласно подпункту 1.25 пункта 1 статьи 194 НК освобождаются от земельного налога земельные участки, предоставленные физическим лицам, являющимся пенсионерами по возрасту, инвалидами I и II группы, и другим нетрудоспособным физическим лицам при отсутствии регистрации по месту их жительства трудоспособных лиц. Земельные участки, расположенные не по месту жительства пен-

сионеров по возрасту, инвалидов I и II группы и других нетрудоспособных физических лиц и предоставленные таким лицам для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, коллективного садоводства, сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, дачного и гаражного строительства, освобождаются от земельного налога независимо от регистрации по месту их жительства трудоспособных лиц.

Льготы по налогу на недвижимость перечислены в статье 186 НК. Рассмотрим наиболее распространенные из них.

Так, согласно подпункту 1.17 пункта 1 статьи 186 НК освобождается от налога на недвижимость принадлежащее физическому лицу на праве собственности одно жилое помещение в многоквартирном или в блокированном жилом доме (квартира, комната). При наличии у физического лица двух и более квартир (комнат) освобождению от налога на недвижимость подлежит только одна по выбору физического лица на основании его письменного заявления, представляемого в налоговый орган по месту жительства, с указанием местонахождения всех принадлежащих физическому лицу жилых помещений в многоквартирных или блокированных жилых домах (квартир (комнат)). В случае непредставления физическим лицом такого заявления освобождению от налога на недвижимость подлежит одна квартира (комната), приобретенная (полученная) им в собственность ранее других квартир (комнат). Квартиры (комнаты) в многоквартирном жилом доме, принадлежащие на праве собственности одному (нескольким) членам многодетной семьи (семьи, имеющей трех и более несовершеннолетних детей), освобождаются от налога на недвижимость независимо от указанных выше положений.

Согласно подпункту 1.18 пункта 1 статьи 186 НК *освобождаются* от уплаты налога на недвижимость капитальные строения (здания, сооружения), их части, за исключением жилых помещений в многоквартирных или в блокированных жилых домах (квартиры, комнаты), принадлежащие гражданам на праве собственности, а также машино-места, принадлежащие:

- физическим лицам, являющимся пенсионерами по возрасту, инвалидами I и II группы, и другим нетрудоспособным физическим лицам при отсутствии регистрации по месту их жительства трудоспособных лиц.

Капитальные строения (здания, сооружения), их части, за исключением жилых домов, принадлежащие пенсионерам по возрасту, инвалидам I и II группы и другим нетрудоспособным физическим лицам и расположенные не по месту их жительства, освобождаются от налога на недвижимость независимо от регистрации по месту их жительства трудоспособных лиц.

На величину земельного налога, уплачиваемого физическими лицами, влияют следующие составляющие: кадастровая стоимость земельного участка; назначение земельного участка; площадь земельного участка; ставки земельно-

го налога; решение местного Совета депутатов об увеличении (уменьшении) ставки земельного налога.

Если гражданин не получил извещение на уплату земельного налога и (или) налога на недвижимость, рекомендуем обратиться в налоговый орган по месту расположения недвижимости.

Если гражданин знает свой учетный номер плательщика, сумму исчисленного и предъявленного к уплате земельного налога или налога на недвижимость можно узнать через систему ЕРИП, обратившись к сервису «Платежи ЕРИП» / г. Минск или наименование области / Наименование населенного пункта / Наименование сельского совета / Местные налоги / Земельный налог или Налог на недвижимость. Введя учетный номер плательщика, платежная система «ЕРИП» автоматически отразит сумму земельного налога или налога на недвижимость, которую исчислил налоговый орган и выгрузил в ЕРИП.

Произвести уплату налога можно любым удобным для плательщика способом: через платежную систему ЕРИП, банковские и почтовые отделения, сельские (поселковые) Советы, налоговые органы, а также воспользовавшись услугой «Интернет-банкинг».

Тема 9. Порядок разрешения споров об объектах недвижимого имущества.

Ответственность за нарушение законодательства о недвижимости

Законодательство об административной ответственности служит важным средством охраны правопорядка. Как известно, цель административной ответственности состоит не только в том, чтобы подвергнуть нарушителя административному взысканию, но и воспитать правомерное поведение, удержать других от совершения правонарушений.

Задачами Кодекса Республики Беларусь об административных правонарушениях (далее – КоАП РБ) являются защита человека, его прав и свобод, законных интересов, прав юридических лиц, окружающей среды и санитарно-эпидемического благополучия населения, установленного порядка осуществления государственной власти, общественного порядка, а также защита установленного правопорядка от административных правонарушений.

Административная ответственность за нарушение законодательства в области недвижимости предусмотрена по ряду статей.

Так, за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение риэлтерской организацией или ее должностным лицом правил осуществления риэлтерской деятельности установлена статьей 12.36 КоАП РБ.

Объектом правонарушения является установленный порядок осуществления риэлтерской деятельности.

Порядок осуществления риэлтерской деятельности регулируется Прави-

лами осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, утвержденными Указом Президента Республики Беларусь от 09.01.2006 № 15 (далее – Правила).

2. Риэлтерская организация представляет собой коммерческую организацию, осуществляющую риэлтерскую деятельность.

К должностным лицам риэлтерской организации помимо ее руководителя относятся также специалисты по риэлтерской деятельности:

риэлтер - работник риэлтерской организации, имеющий свидетельство об аттестации риэлтера, выданное в установленном законодательством порядке, и оказывающий от имени этой риэлтерской организации все риэлтерские услуги;

агент по операциям с недвижимостью - работник риэлтерской организации, не имеющий свидетельства об аттестации риэлтера, оказывающий от имени этой риэлтерской организации отдельные риэлтерские услуги, перечень которых определен в Правилах (пункт 2 Правил).

Под риэлтерской деятельностью понимается посредническая деятельность коммерческой организации по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров на строительство (в том числе доленое), купли-продажи, мены, аренды, иных сделок с объектами недвижимости, правами на них (за исключением организации и проведения аукционов и конкурсов), в том числе:

консультационные услуги по сделкам с объектами недвижимости;

представление информации о спросе и предложении на объекты недвижимости;

подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости;

организация и проведение согласования условий предстоящей сделки;

помощь в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Риэлтерскими услугами являются услуги, составляющие риэлтерскую деятельность.

Объективная сторона правонарушения выражается в неисполнении или ненадлежащем исполнении риэлтерской организацией или ее должностным лицом правил осуществления риэлтерской деятельности.

Правила налагают на риэлтерскую организацию и ее должностных лиц определенные обязанности, подлежащие надлежащему исполнению. В случае неисполнения таких обязанностей либо ненадлежащего их исполнения риэлтерская организация и (или) ее должностные лица подлежат ответственности в соответствии со статьей 12.36 КоАП РБ.

Правила предусматривают обязанности риэлтерской организации и ее должностных лиц совершить определенные действия либо не совершать определенные действия. Такие обязанности можно разделить на следующие группы:

- 1) обязанности, вытекающие из требований, предъявляемых к риэлтерской организации, и предусмотренные пунктами 3 - 10 Правил;
- 2) обязанности, вытекающие из требований, предъявляемых к отношениям риэлтерской организации с потребителями, и предусмотренные пунктами 11 - 22 Правил;
- 3) обязанности, вытекающие из требований, предъявляемых к договору на оказание риэлтерских услуг, и предусмотренные пунктами 23 - 30 Правил;
- 4) обязанности, вытекающие из требований, предъявляемых к конфиденциальности информации, полученной риэлтерской организацией, и предусмотренные пунктами 31 - 36 Правил;
- 5) обязанности, вытекающие из требований, предъявляемых к порядку оказания риэлтерских услуг, и предусмотренные пунктами 37 - 45 Правил.

Первую группу составляют следующие обязанности:

размещать в удобном для обозрения и доступном для граждан месте определенные документы (лицензия, свидетельства об аттестации риэлтеров, договор обязательного страхования ответственности и др.) (пункт 3 Правил);

иметь необходимые документы, кассовое оборудование для приема наличных денежных средств, соответствующее помещение, базу данных объектов недвижимости (пункт 4 Правил);

иметь соответствующий штат риэлтеров и агентов по операциям с недвижимостью (пункт 5 Правил);

специалисты по риэлтерской деятельности не имеют права работать на основе гражданско-правовых и (или) трудовых договоров в других риэлтерских организациях (пункт 5-1 Правил);

обеспечить каждого специалиста по риэлтерской деятельности идентификационной пластиковой карточкой; не допускать оказания риэлтерских услуг специалистами без наличия идентификационной пластиковой карточки (пункт 6 Правил);

не допускать к работе в качестве риэлтера в риэлтерской организации физическое лицо, не имеющее свидетельства об аттестации риэлтера, выдаваемого Министерством юстиции Республики Беларусь (пункт 7 Правил);

агенты по операциям с недвижимостью вправе оказывать от имени риэлтерской организации риэлтерские услуги, только указанные в пункте 8 Правил;

не препятствовать в проведении проверок, получении доступа к информационным системам и базам данных; представлять необходимые для проведения проверок документы, достоверную информацию; незамедлительно информировать о ставших известными при осуществлении риэлтерской деятельности

фактах о намерении и совершении заведомо незаконных и нарушающих права граждан сделок; представлять отчетную информацию о своей деятельности (пункт 9 Правил);

осуществлять риэлтерскую деятельность при оказании риэлтерских услуг, а также во взаимоотношениях с потребителями, государственными органами, иными организациями и коллегами, в соответствии и на основании Правил профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности, утвержденных постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 01.06.2009 № 42 «О некоторых мерах по совершенствованию риэлтерской деятельности в Республике Беларусь» (пункт 10 Правил).

Вторую группу составляют следующие обязанности:

не осуществлять риэлтерскую деятельность по сделке с недвижимостью, в отношении которой риэлтерская организация либо ее работники имеют заинтересованность (пункт 12 Правил);

при возникновении обстоятельств, при которых риэлтерская организация не вправе осуществлять риэлтерскую деятельность, в течение трех дней с момента, когда ей стало известно об этих обстоятельствах, письменно уведомить о них потребителя и расторгнуть договор на оказание риэлтерских услуг (пункт 13 Правил);

если после заключения договора на оказание риэлтерских услуг выявятся обстоятельства, препятствующие его исполнению, которые не зависят от риэлтерской организации, в течение одного дня поставить в известность об этом потребителя (пункт 14 Правил);

не заключать договор на оказание риэлтерских услуг, если его исполнение будет препятствовать исполнению другого, ранее заключенного договора по одному и тому же объекту недвижимости (пункт 15 Правил);

представлять по требованию потребителя лицензию, договор обязательного страхования и др. документы; обеспечить потребителя необходимой информацией и выполнять иные действия в интересах потребителя (пункт 16 Правил);

не назначать в сделке цену объекта недвижимости, отличную от цены, назначенной продавцом (пункт 19 Правил);

рекламировать иную, кроме своей, деятельность и размещать информацию об объекте недвижимости только с согласия потребителя (пункт 20 Правил);

после заключения договора на оказание риэлтерских услуг с потребителем, который является приобретателем прав на объект недвижимости, на срок, указанный в этом договоре, прекратить рекламу объекта и не предпринимать действий, направленных на его приобретение другими потребителями (пункт 21 Правил);

в случае расторжения либо истечения срока действия договора на оказание риэлтерских услуг не позднее одного дня с момента предъявления соответствующего требования и оплаты оказанных услуг согласно договору возвратить потребителю представленные им документы (пункт 22 Правил).

Третью группу составляют следующие обязанности:

оказывать риэлтерские услуги потребителям только на основании договора на оказание риэлтерских услуг (пункт 23 Правил);

оформлять договор на оказание риэлтерских услуг с соблюдением требований, предусмотренных пунктами 24 - 30 Правил.

Четвертую группу составляют следующие обязанности:

обеспечивать конфиденциальность (т.е. неразглашение и неиспользование в личных целях или в интересах третьей стороны) информации, полученной в процессе предоставления риэлтерских услуг потребителю, в т.ч. и после завершения отношений между риэлтерской организацией и потребителем (пункт 31 Правил);

обеспечивать сохранность документов потребителя, исключив к ним доступ посторонних лиц; осуществлять консультирование потребителя, проводить с ним переговоры при условии отсутствия посторонних лиц (пункт 35 Правил);

хранить документы потребителя в сейфе или ином месте, исключающем доступ посторонних лиц; обеспечить доступ к ним только специалистов по риэлтерской деятельности для выполнения работы в соответствии с их должностными обязанностями (пункт 36 Правил).

Пятую группу составляют следующие обязанности:

предоставлять потребителю достоверную информацию о спросе и предложении на объекты недвижимости, цене на них (пункт 37 Правил);

обеспечивать в течение оговоренного в договоре срока занесение пожеланий (заявки) потребителя в базу данных объектов недвижимости (пункт 38 Правил);

при предложении потребителю объектов недвижимости предъявлять ему описание, необходимое для получения наиболее полного представления об объекте недвижимости; предоставлять потребителю возможность оперативного выбора объектов недвижимости в соответствии с его пожеланиями (заявкой) из базы данных объектов недвижимости (пункт 39 Правил);

при осмотре объектов недвижимости предупредить потребителя о наличии недостатков в объекте недвижимости, если таковые имеются и о них стало известно риэлтерской организации (пункт 40 Правил);

осуществлять сбор необходимых документов и обеспечение государственной регистрации и нотариального удостоверения сделки в срок, определенный договором на оказание риэлтерских услуг (пункт 42 Правил);

препятствовать удостоверению и государственной регистрации сделки, которая может быть признана недействительной по основаниям, предусмотренным законодательством (пункт 45 Правил).

Субъектами правонарушения являются: должностные лица риэлтерской организации (руководитель, риэлтер, агент по операциям с недвижимостью); юридические лица (риэлтерские организации).

Санкция: на должностное лицо - штраф в размере от десяти до тридцати базовых величин; на юридическое лицо - штраф в размере от тридцати до ста базовых величин.

Протоколы об административных правонарушениях имеют право составлять уполномоченные должностные лица: органов Комитета государственного контроля Республики Беларусь; органов Министерства юстиции Республики Беларусь (в отношении должностных лиц).

Законодательством предусмотрена административная ответственность (в виде штрафа в размере до 30 БВ) (ч. 1 ст. 21.16 КоАП РБ) за:

1) нарушение правил:

- пользования жилыми помещениями;
- содержания жилых и вспомогательных помещений жилого дома (за исключением оплаты за техническое обслуживание жилых помещений и пользование ими, за коммунальные услуги, оказываемые населению, отчислений на капитальный ремонт);
- содержания конструктивных элементов (например, крыши, наружных стен, перекрытий) и инженерных систем;

2) самовольное переустройство и (или) перепланировку жилых и (или) нежилых помещений, в т.ч. инженерных систем, без изменения несущей способности конструкций;

3) использование не по назначению жилых помещений, пригодных для проживания.

Правом составлять протоколы о вышеперечисленных нарушениях обладают уполномоченные на это должностные лица (п. 2, 6, 12 ч. 1 ст. 3.30 ПИКоАП):

- сельских, поселковых, районных, городских и областных исполнительных комитетов, администраций районов в городах;
- органов, осуществляющих государственный санитарный надзор;
- организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих коммунальные услуги.

За самовольные переустройство и (или) перепланировку жилых и (или) нежилых помещений, приведших к снижению несущей способности конструктивных элементов здания, а также переоборудование вентиляционных шахт и каналов, возлагается штраф в размере от 30 до 50 БВ (ч. 2 ст. 21.16 КоАП).

Протоколы об этом нарушении могут составлять уполномоченные на то должностные лица (п. 2, 12 ч. 1 ст. 3.30 ПИК_оАП):

- сельских, поселковых, районных, городских и областных исполнительных комитетов, администраций районов в городах;
- организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих коммунальные услуги.

Соответственно в случае возникновения проблем с соседями вы можете обратиться с жалобой на них в один из перечисленных органов (организацию), например в ЖЭС (ЖЭУ). Следует отметить, что граждане обязаны обеспечить доступ в квартиру и к расположенному в ней инженерному оборудованию работникам организаций для:

- проверки соответствия помещения установленным санитарно-эпидемиологическим и техническим требованиям;
- проведения осмотров (абз. 7 п. 1 ст. 26 ЖК, подп. 7.7 п. 7 Правил пользования жилыми помещениями, утв. постановлением Совмина от 21.05.2013 № 399).

Статьей 21.13 КоАП РБ предусмотрена также ответственность за нарушение архитектурного решения фасада здания или сооружения. Так, самовольные переоборудование, перекрашивание или иное изменение балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасадов жилых домов, иных зданий и сооружений, установка на фасадах, балконах, лоджиях, крышах спутниковых и иных антенн, а равно непринятие мер по поддержанию в надлежащем состоянии внешнего вида жилых домов, иных зданий, сооружений и ограждений влекут наложение штрафа в размере от двух до пятнадцати базовых величин.

Статьей 23.7 КоАП предусмотрена ответственность за нарушение порядка льготного кредитования граждан при строительстве (реконструкции) или приобретении ими жилых помещений. В частности, установлено, что включение в списки для льготного кредитования лиц, не состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, либо принятых на такой учет с нарушением законодательства, либо подлежащих снятию с учета, влечет наложение штрафа в размере до пятидесяти базовых величин. Уклонение от представления дополнительных документов, подтверждающих законность включения граждан в списки для льготного кредитования, а также непредставление их в десятидневный срок без уважительных причин влекут наложение штрафа в размере от двух до десяти базовых величин.

ПРАКТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

Практическое занятие № 1.

Тема: «Государственное регулирование рынка недвижимости в Республике Беларусь».

Вопросы для обсуждения.

1. Понятие, цели, задачи, методы и виды государственного регулирования рынка недвижимости.

2. Лицензирование деятельности на рынке недвижимости: понятие, значение, виды.

3. Риэлтерская деятельность: правовое регулирование и порядок ее осуществления.

4. Оценка объектов недвижимого имущества: правовое регулирование, порядок ее проведения

5. Характеристика правил пользования жилыми и вспомогательными помещениями в домах государственного и частного фонда Республики Беларусь.

6. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения: правовое регулирование, понятие, порядок проведения, последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки.

7. Правовое регулирование и общие положения о выселении граждан из жилых помещений.

8. Правовое регулирование налогообложения недвижимого имущества в Республике Беларусь. Налог на недвижимость (плательщики налога на недвижимость; особенности признания плательщиками отдельных организаций и физических лиц; объекты налогообложения налогом на недвижимость; освобождение от налога на недвижимость). Земельный налог (плательщики земельного налога; объекты налогообложения земельным налогом; льготы по земельному налогу).

9. Правовое регулирование государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Система государственных организаций в области государственной регистрации. Единый государственный регистр недвижимости, прав на него и сделок с ним.

10. Органы государственной регистрации. Система государственных органов по государственной регистрации и земельному кадастру.

11. Общие правила совершения регистрационных действий (государственная регистрация недвижимого имущества; государственная регистрация

прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество; государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом).

12. Оформление права собственности на недвижимое имущество: правовое регулирование и порядок.

13. Правовые требования к сделкам по отчуждению недвижимого имущества при сделке.

14. Ответственность за нарушение законодательства, регулирующее отношения возникающие по поводу недвижимого имущества.

Анализ судебной практики.

Решение практических задач.

Нормативные правовые акты по теме

1. Конституция Республики Беларусь, 15 марта 1994г. (в ред. от 17.11.2004 г.) // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Кодекс Республики Беларусь, 7 декабря 1998 г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

3. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Республики Беларусь, 22 июля 2002г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

4. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях: Кодекс Республики Беларусь, 21 апреля 2003г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

5. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 28.08.2012 г. № 428-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

6. Уголовный кодекс Республики Беларусь: Кодекс Респ. Беларусь от 9 июля 1999 г. N 275-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

7. Налоговый кодекс (Особенная часть): Кодекс Республики Беларусь, 29 декабря 2009 г. № 71-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

8. О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и иных конструкций, а также реконструкции жилых домов: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 16.05.2013 г. № 384// Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

9. Об утверждении Положения о порядке оценки принадлежащих физическим лицам зданий и сооружений: Указ Президента Республики Беларусь от 28 марта 2008 г. № 187 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

10. Об оценочной деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

11. Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 21 мая 2013 г. № 399 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

12. О некоторых мерах по совершенствованию риэлтерской деятельности в Республике Беларусь (вместе с «Положением о руководителе риэлтерской организации», «Инструкцией о порядке осуществления деятельности агента по операциям с недвижимостью», «Инструкцией о порядке выдачи и использования идентификационной пластиковой карточки», «Инструкцией о порядке ведения книги регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг риэлтерскими организациями», «Правилами профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности»: постановление Министерства юстиции Республики Беларусь от 01.06.2009г. № 42 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

13. О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 09.01.2006г. № 15 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

Практическое занятие № 2.

Тема: «Правовое регулирование вторичного рынка недвижимости в Республике Беларусь».

Вопросы для обсуждения.

1. Правовое регулирование отчуждения и приобретения жилых помещений в Республике Беларусь.
2. Договор купли-продажи квартиры: правовая природа, существенные условия, порядок заключения. Признание договора купли-продажи квартиры недействительным. Правовые последствия признания недействительным такого договора.
3. Особенности мены (обмена) жилых помещений. Порядок обмена жилых помещений. Договор мены: правовая природа, существенные условия, порядок заключения.
4. Договор дарения квартиры: правовая природа, существенные условия, порядок заключения. Признание договора дарения квартиры недействительным. Правовые последствия признания данного договора недействительным.
5. Рента и пожизненное содержание с иждивением: правовое регулирование, правовая природа и особенности.
6. Правовое регулирование и особенности ипотеки жилых помещений в Республике Беларусь.
7. Правовое регулирование найма и поднайма жилых помещений в Республике Беларусь.
8. Договор найма жилого помещения как основание пользования жилым помещением: понятие, форма договора, его разновидности, существенные условия и порядок заключения. Порядок заключение и регистрация договора найма жилого помещения. Стороны по договору найма: права, обязанности и ответственность сторон. Особенности правового статуса нанимателя.
9. Расторжение договора найма жилого помещения. Признание договора найма жилого помещения недействительным. Правовые последствия признания данного договора недействительным.
10. Аренда жилых помещений: правовое регулирование. Договор аренды жилых помещений: правовая природа и порядок его заключения. Существенные условия договора аренды жилых помещений.
11. Наследование недвижимости: правовая основа и порядок.

Анализ судебной практики.

Решение практических задач.

Нормативные правовые акты по теме

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на респ. референдумах 24 нояб. 1996 г. и 17 окт. 2004 г.). – Минск: Амалфея, 2005. – 48 с.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: Кодекс Респ. Беларусь, 7 дек. 1998 г., № 218–З : в ред. Закона Респ. Беларусь от 30.12.2015 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
3. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: Кодекс Респ. Беларусь, 28 авг. 2012 г., № 428-З // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
4. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс]: Закон Республики Беларусь, 22 июля 2002 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
5. Об ипотеке: Закон Республики Беларусь, 20 июня 2008г. (ред. от 04.01.2010г.) // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
6. О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения: постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26.03.2003 г. № 2 [Электронный ресурс] // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

РАЗДЕЛ КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ

Тест № 1 «Право собственности на недвижимость».

I Выберите правильный ответ:

1 К недвижимым вещам относятся: 1) Земельные участки 2) Транспортные средства 3) Деньги 4) Ценные бумаги
2 К недвижимым вещам согласно Гражданскому кодексу РБ относятся: 1) земельный участок; 2) предприятие в целом, как имущественный комплекс; 3) железнодорожный состав.
3 Государственной регистрации не подлежит следующее право в отношении недвижимого имущества: 1) право собственности; 2) право оперативного управления; 3) ипотека; 4) право наследования.
4 Собственниками и обладателями иных прав в отношении недвижимого имущества не могут быть: 1) Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы; 2) юридические лица Республики Беларусь; 3) иностранные граждане; 4) представительства иностранных организаций.
5 Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничение, возникновение, переход и прекращение этих прав: 1) подлежит регистрации в специально уполномоченных на то органах; 2) подлежит регистрации, если об этом сказано в договоре; 3) не подлежит регистрации

II Дайте развернутый ответ по следующим вопросам:

А) содержание права собственности. Формы и субъекты права собственности;

Б) вещные права лиц, не являющихся собственниками;

В) понятие и основания возникновения общей собственности.

Г) виды общей собственности. Определение долей в праве долевой собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности;

Д) преимущественное право покупки доли в праве общей собственности. Момент перехода доли в праве общей собственности к приобретателю по договору;

Е) раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли;

Ж) совместная собственность. Вопросы владения, пользования, распоряжения и раздела имущества, находящегося в совместной собственности;

З) выделение из него доли и обращение взыскания на долю. Общая собственность супругов. Определение долей в общей совместной собственности супругов при разделе имущества;

И) имущественные сделки между супругами. Обращение взыскания на имущество супругов;

К) вещные права на недвижимое имущество. Право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (сервитут).

Тест № 2 Сделки с объектами недвижимого имущества

I Выберите правильный ответ:

1 Несоблюдение простой письменной формы сделки:

- 1) влечет недействительность сделки, если это установлено договором;
- 2) лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания;
- 3) лишает стороны в случае спора права приводить письменные доказательства;
- 4) влечет недействительность внешнеэкономической сделки.

2 Несоблюдение нотариальной формы сделки или требования о ее государственной регистрации:

- 1) лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания;
- 2) влечет ее недействительность;
- 3) не может рассматриваться как основание для признания ее недействительной

3 Сделка, совершение которой запрещено законодательством:

- 1) ничтожна;
- 2) оспорима;
- 3) может быть признана действительной по иску заинтересованной стороны.

4 Мнимой является сделка:

- 1) совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей юридические последствия;
- 2) совершенная с целью прикрыть другую сделку.

5 Притворной является сделка:

- 1) совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей юридические последствия;
- 2) совершенная с целью прикрыть другую сделку.

6 Срок исковой давности для установления факта ничтожности сделки:

- 1) 1 год;
- 2) 3 года;
- 3) 10 лет

7 Срок исковой давности для признания оспоримой сделки недействительной:

- 1) 1 год;
- 2) 3 года;
- 3) 10 лет

II Дайте развернутый ответ по следующим вопросам:

А) виды сделок. Форма сделок. Государственная регистрация сделок. Последствия несоблюдения нотариальной формы сделки и требования о ее регистрации;

Б) недействительность сделок;

В) представительство, коммерческое представительство;

Г) доверенность: формы и сроки доверенности. Передоверие. Прекращение доверенности и последствия этого;

Д) виды и определение срока в гражданском праве;

Е) понятие исковой давности. Виды сроков исковой давности. Начало течения срока исковой давности. Приостановление, перерыв и восстановление срока исковой давности.

Тест № 3 Правовые требования к заключению сделок с объектами недвижимого имущества

I Выберите правильный ответ:

1 Даритель вправе отказаться от исполнения договора, содержащего обещание передать в будущем одаряемому вещь или право, если после заключения договора:

- 1) ухудшилось семейное положение дарителя
- 2) улучшилось имущественное положение одаряемого
- 3) одаряемый приобрел вещь или право, аналогичные предмету дарения
- 4) ухудшилось состояние здоровья дарителя

2 При каких условиях возможна отмена договора дарения: 1) если одаряемый совершил покушение на жизнь заявителя, членов его семьи, близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения; 2) В договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого 3) даритель всегда по своему желанию вправе отменить дарение.
3 Даритель вправе отменить дарение, если: 1) ухудшилось его имущественное положение 2) одаряемый умышленно причинил ему телесные повреждения 3) одаряемый совершил покушение жизнь кого-либо из его близких родственников 4) одаряемый использует предмет дарения не в соответствии с его назначением
4 Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты 1) только за плату 2) только бесплатно 3) как за плату, так и бесплатно
5 В случае отчуждения недвижимого имущества плательщиком ренты: 1) его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества 2) договор ренты прекращается 3) договор, на основании которого произведено отчуждение, признается недействительным 4) он должен возместить получателю ренты понесенные в связи с этим убытки
6 При передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает на это имущество право: 1) залога 2) аренды 3) хозяйственного ведения 4) пожизненного наследуемого владения
7 При передаче под выплату ренты недвижимого имущества: 1) плательщик ренты обязан застраховать в пользу получателя ренты риск ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязательств; 2) получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество; 3) плательщик ренты обязан предоставить гарантию в обеспечение исполнения его обязательств; 4) плательщик ренты передает задаток в обеспечение исполнения его обязательств.

8 Получателями постоянной ренты могут быть:

- 1) гражданин
- 2) общество с ограниченной ответственностью
- 3) унитарное предприятие
- 4) фонд

9 При отсутствии условия о выкупной цене в договоре постоянной ренты, по которому имущество передано под выплату ренты с оплатой:

- 1) этот договор ничтожен
- 2) выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты
- 3) выкуп осуществляется по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается при выкупе аналогичного имущества

10 По договору пожизненного содержания с иждивением в собственность плательщика ренты могут передаваться:

- 1) жилой дом
- 2) транспортное средство
- 3) квартира
- 4) ценные бумаги

II Дайте развернутый ответ по следующим вопросам:

А) дарение, договор дарения. Запрещение, ограничение, отмена дарения. Пожертвования;

Б) рента. Договор ренты. Постоянная рента. Пожизненная рента и пожизненное содержание с иждивением. Обременение рентой недвижимого имущества;

В) особенности отчуждения земельных участков, находящихся в частной собственности. Особенности наследования земельных участков, находящихся в частной собственности граждан.

ВОПРОСЫ К ЗАЧЕТУ**по дисциплине «Правовые основы управления недвижимостью»**

1. Недвижимое имущество, понятие, виды, особенности правового статуса
2. Рынок недвижимости: понятие, виды, особенности правового регулирования
3. Право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления на объекты недвижимости
4. Право пожизненного наследуемого владения и постоянного пользования земельными участками, право пользования жилым помещением, сервитут
5. Формирование и развитие законодательства, регулирующего рынок недвижимости в Республике Беларусь. Современное состояние законодательства, регулирующего рынок недвижимости
6. Земельный участок как объект недвижимости: понятие и особенности правового статуса
7. Нежилое помещение как объект недвижимости: понятие и особенности правового статуса
8. Жилое помещение как объект недвижимости: понятие и особенности правового статуса
9. Государственное регулирование рынка недвижимости: понятие, цели, задачи, методы, виды
10. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: основы правового регулирования
11. Техническая инвентаризация и проверка характеристик недвижимого имущества
12. Оценка объектов недвижимого имущества: основы правового регулирования
13. Риэлтерская деятельность: основы правового регулирования
14. Порядок оформления права собственности на объекты недвижимого имущества
15. Строительный подряд: основы правового регулирования
16. Разрешительная документация на строительство: состав и порядок подготовки
17. Правовое регулирование переустройства и перепланировки жилых помещений
18. Правовое регулирование долевого строительства жилья. Договор со- здания объекта долевого строительства
19. Жилищно-строительный кооператив: основы правового статуса
20. Правовое регулирование индивидуального жилищного строительства

21. Льготное и коммерческое кредитование жилищного строительства: основы правового регулирования
22. Правовое регулирование приватизации жилой недвижимости
23. Правовое регулирование приватизации коммерческой недвижимости
24. Купля-продажа и дарение жилых помещений: основы правового регулирования
25. Правовое регулирование найма жилых помещений
26. Купля-продажа объектов коммерческой недвижимости: основы правового регулирования
27. Правовое регулирование аренды нежилых помещений
28. Ипотека: понятие и особенности правового регулирования
29. Предоставление земельных участков под жилищную и коммерческую застройку: основы правового регулирования
30. Правовое регулирование капитального строительства в Республике Беларусь
31. Рынок дач, садовых домиков и гаражей: основы правового регулирования
32. Понятие и способы защиты прав граждан в сфере недвижимости

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ

УЧЕБНАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (ФРАГМЕНТ)

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе БГУ

_____ А.В. Данильченко

" ____ " _____ 2015 г.

Регистрационный № УД-_____/уч.

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

**Учебная программа учреждения высшего образования
по учебной дисциплине для специальности:**

1-26 81 03 Управление недвижимостью

2015 г.

Учебная программа составлена на основе ОСВО 1-26 81 03-2012 и учебного плана УВО № Е 263-1164/уч.-2014

СОСТАВИТЕЛЬ:

А.В. ГОРЕЛЬКО, ст. преподаватель кафедры управления недвижимостью УО «Государственный институт управления и социальных технологий БГУ»

РЕЦЕНЗЕНТЫ:

Н.А. СЛОБОДЧИКОВ, зав. кафедрой уголовно и гражданско-правовых дисциплин МГЭИ, кандидат юридических наук;

Е.Г. КОБЗИК, кандидат экономических наук, доцент кафедры управления недвижимостью УО «Государственный институт управления и социальных технологий БГУ»

РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:

Кафедрой управления недвижимостью Государственного института управления и социальных технологий БГУ

(протокол № 10 от 30.04.2015);

Научно-методическим Советом БГУ

(протокол № 6 от 29.06.2015)

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Учебная дисциплина «Правовые основы управления недвижимостью» читается для студентов специальности высшего образования **второй** ступени (магистратура) 1-26 81 03 «Управление недвижимостью». Данная дисциплина относится к циклу дисциплин *специальной подготовки, является компонентом учреждения высшего образования.*

В современном мире правому управлению недвижимостью отводится важная роль. Это связано, прежде всего, с вовлечением недвижимого имущества в гражданский оборот. Происходящие в Республике Беларусь процессы перехода к рыночной экономике возродили принципы частной собственности, распространяющиеся, в том числе, на здания (сооружения) и земельные участки. Вместе с принципами частной собственности появилась и специфическая терминология, присущая ее объектам. Так, постепенно в экономическую практику вошли такие термины как «недвижимость», «недвижимое имущество» и «рынок недвижимости».

Развитие рынка недвижимости в Республике Беларусь связано с созданием дополнительных условий для осуществления права граждан на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилье, обеспечением эффективного использования и содержания жилищного фонда, а также реформированием экономических отношений собственности на землю. Рынок недвижимости является существенной составляющей национальной экономики Республики Беларусь. В связи с чем, особую роль играет государственное регулирование рынка недвижимости. Государственное регулирование рынка недвижимости заключается, прежде всего, в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правовое регулирование которой осуществляет Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22 июля 2002 года. Данный Закон устанавливает правовые основы и порядок государственной регистрации недвижимого имущества, прав и ограничений (обременений) прав на него, а также сделок с ним в пределах территории Республики Беларусь с целью признания и защиты государством зарегистрированных прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Потребность в формировании единой системы регистрации прав на все виды недвижимого имущества и совершаемых в отношении этого имущества сделок была вызвана повышением значимости сделок с объектами недвижимости в гражданском обороте, необходимостью установления единого порядка проведения государственной регистрации объектов недвижимого имущества, а также повышения уровня защиты прав и интересов участников рынка недвижимости.

В учебном курсе представлены теоретико-правовые проблемы основ управления недвижимостью. Важное внимание уделяется сравнительно-правовому анализу отечественного и зарубежного законодательств в данной области, а также практике применения законодательства в области управления недвижимостью.

Предложенный курс «Правовые основы управления недвижимостью» нацелен на комплексное изучение правовых аспектов управления недвижимостью.

В результате освоения курса «Правовые основы управления недвижимостью» обучающийся должен получить комплекс знаний и умений, применимых в практической деятельности.

Обучающийся должен:

2) сформировать четкое представление:

- о понятии и сущности правового управления недвижимостью;
- о понятии и сущности рынка недвижимости в Республике Беларусь;
- о комплексности правового регулирования рынка недвижимости в Республике Беларусь;
- об эволюции законодательства в сфере недвижимости;
- о праве собственности на недвижимость;
- об основах государственного регулирования рынка недвижимости;
- о правовом регулировании рынков отдельных объектов недвижимого имущества;
- об основных сделках, совершаемых на рынке недвижимости;
- об основах защиты прав и законных интересов граждан в сфере недвижимости;
- об ответственности за нарушение правовых норм, регулирующих рынок недвижимости в Республике Беларусь;
- об особенностях налогообложения недвижимого имущества;
- об оценке недвижимости.

2) усвоить:

- положения Конституции Республики Беларусь, нормы Гражданского кодекса Республики Беларусь, основные положения других нормативных правовых актов, которые применяются для правового регулирования рынка недвижимости в Республике Беларусь;
- основные термины и понятия, используемые в законодательстве о недвижимости;

3) приобрести навыки и умения:

- по правильному применению норм законодательства при регулировании отношений в сфере недвижимости;
- по составлению юридических документов, опосредующих оборот объектов недвижимости.

Учебная программа дисциплины «Правовые основы управления недвижимостью» читается в **первом семестре**, рассчитана на **84 часа (8 часов аудиторных, 76 часов самост. работы)** с отчетностью в форме зачета.

ПРИМЕРНЫЙ ТЕМАТИЧЕСКИЙ ПЛАН

№ п/п	Наименование темы	Всего часов	Аудиторных часов (по учебному плану)
1	Понятие и сущность правового управления недвижимостью	8	-
2	Право собственности на недвижимость	8	2
3	Государственное регулирование рынка недвижимости в Республике Беларусь	8	2
4	Правовое регулирование первичного рынка жилых помещений в Республике Беларусь	8	1
5	Правовое регулирование вторичного рынка жилых помещений в Республике Беларусь	8	1
6	Правовое регулирование коммерческой недвижимости в Республике Беларусь	10	-
7	Правовое регулирование рынка земельных участков в Республике Беларусь	10	2
8	Налогообложение недвижимого имущества	12	-
9	Порядок разрешения споров об объектах недвижимого имущества. Ответственность за нарушение законодательства о недвижимости	12	-
	Итого:	84	8

3 СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

Тема 1. Понятие и сущность правового управления недвижимостью

Цель, принципы и задачи правового управления недвижимостью. Функции и методы управления. Стили управления. Понятие рынка недвижимости. Виды рынков недвижимости. Формы управления объектами недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости. Рынки жилья, коммерческой недвижимости, земельных участков, дач, садовых домиков, гаражей.

Тема 2. Право собственности на недвижимость

Понятие и виды недвижимости. Место недвижимости в рыночной системе. Качественная и количественная характеристика объектов недвижимости. Понятие правоотношений в области недвижимости. Содержание, виды и формы собственности на недвижимость. Правовое регулирование в области недвижимости. Особенности осуществления прав на недвижимое имущество: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, аренда, безвозмездное пользование, право пожизненного наследуемого владения земельными участками, право постоянного пользования земельными участками, право временного пользования земельными участками, право пользования жилым помещением, сервитут. Особенности совершения сделок с недвижимостью. Особенности правового режима недвижимого имущества в зарубежных странах.

Тема 3. Государственное регулирование рынка недвижимости в Республике Беларусь

Понятие, цели, задачи, методы и виды государственного регулирования рынка недвижимости. Лицензирование деятельности на рынке недвижимости: понятие, значение, виды. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: система государственных организаций в области государственной регистрации; единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним; общие правила совершения регистрационных действий; государственная регистрация недвижимого имущества; государственная регистрация прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество; государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом. Техническая инвентаризация и проверка характеристик недвижимого имущества: понятие, значение, порядок проведения. Оценка объектов недвижимого имущества: понятие, порядок проведения, основные методы. Декларирование доходов и его роль в формировании и развитии рынка недвижи-

мости. Оформление права собственности на жилое помещение и объекты коммерческой недвижимости.

Тема 4. Правовое регулирование первичного рынка жилых помещений в Республике Беларусь

Первичный рынок недвижимости. Правовое регулирование строительства жилья. Состав и порядок подготовки строительной документации, необходимой для реализации жилья. Правовое регулирование долевого строительства жилья. Договор создания объекта долевого строительства. Правовой статус жилищно-строительных кооперативов. Индивидуальное жилищное строительство. Порядок оформления документации при индивидуальном жилищном строительстве. Льготное и коммерческое кредитование жилищного строительства.

Тема 5. Правовое регулирование вторичного рынка жилых помещений в Республике Беларусь

Вторичный рынок недвижимости. Правовое регулирование оценки жилых помещений. Приватизация как основа формирования рынка недвижимости. Правовое регулирование приватизации недвижимого имущества в Республике Беларусь. Правовое регулирование купли-продажи индивидуальных жилых домов и жилых помещений. Договор купли-продажи жилого помещения. Договор дарения жилого помещения. Правовое регулирование залога жилых помещений. Рента и пожизненное содержание с иждивением. Правовое регулирование найма жилых помещений.

Тема 6. Правовое регулирование коммерческой недвижимости в Республике Беларусь

Правовое регулирование капитального строительства в Республике Беларусь. Виды нежилых строений. Правовое регулирование оценки объектов коммерческой недвижимости. Купля-продажа объектов коммерческой недвижимости. Аренда нежилых помещений. Залог объектов коммерческой недвижимости.

Тема 7. Правовое регулирование рынка земельных участков в Республике Беларусь

Земельный участок как объект недвижимого имущества. Целевое назначение земельных участков. Правовое регулирование предоставления земельных участков для строительства и обслуживания жилого дома. Земельные участки, предоставляемые под коммерческую застройку. Государственное регулирование рынка земельных участков. Правовое регулирование оборота земельных

участков. Купля-продажа, аренда, мена, дарение, рента, наследование, ипотека земельных участков.

Тема 8. Налогообложение недвижимого имущества

Правовое регулирование налогообложения в Республике Беларусь. Налог на недвижимость. Плательщики налога на недвижимость. Особенности признания плательщиками отдельных организаций и физических лиц. Объекты налогообложения налогом на недвижимость. Освобождение от налога на недвижимость. Земельный налог. Плательщики земельного налога. Объекты налогообложения земельным налогом. Льготы по земельному налогу.

Тема 9. Порядок разрешения споров об объектах недвижимого имущества. Ответственность за нарушение законодательства о недвижимости

Защита прав и законных интересов граждан в сфере недвижимости. Виндикационный иск. Негаторный иск. Иск о признании права собственности на недвижимое имущество. Иные способы защиты права собственности на недвижимое имущество. Выселение с предоставлением и без предоставления другого жилого помещения. Основания, порядок и последствия наложения ареста на объекты недвижимого имущества. Иски, вытекающие из договоров аренды, залога недвижимого имущества. Меры административной и уголовной ответственности за нарушение законодательства о недвижимости.

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Заочная форма получения высшего образования

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов					Количество часов УСР	Форма контроля знаний
		Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Лабораторные занятия	Иное		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 (ЛК 1)	Право собственности на недвижимость	2						
2 (ЛК 2)	Государственное регулирование рынка недвижимости в Республике Беларусь	2						
3 (ЛК3)	Правовое регулирование первичного рынка жилых помещений в Республике Беларусь	1						
4 (ЛК3)	Правовое регулирование вторичного рынка жилых помещений в Республике Беларусь	1						
5 (ЛК 4)	Правовое регулирование рынка земельных участков в Республике Беларусь	2						
	Итого	8						

Список рекомендуемых источников

Нормативные правовые акты

1. Конституция Республики Беларусь, 15 марта 1994г. (в ред. от 17.11.2004 г.) // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Кодекс Республики Беларусь, 7 декабря 1998 г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.
3. Гражданский процессуальный кодекс Республики Беларусь: Кодекс Республики Беларусь, 11 января 1999 г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.
4. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях: Кодекс Республики Беларусь, 21 апреля 2003г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.
5. Уголовный кодекс Республики Беларусь: Кодекс Республики Беларусь, 9 июля 1999г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.
7. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: Кодекс Респ. Беларусь, 28 авг. 2012 г., № 428-3 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.
6. Кодекс Республики Беларусь о земле: Кодекс Республики Беларусь, 23 июля 2008г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.
7. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Республики Беларусь, 22 июля 2002г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.
8. О долевом строительстве объектов в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 06.06.2013г. № 263 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

9. О лицензировании отдельных видов деятельности: Указ Президента Республики Беларусь, 1 сентября 2010 г., № 450 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

10. О мерах по упорядочению деятельности садоводческих товариществ (вместе с «Положением о садоводческом товариществе»): Указ Президента Республики Беларусь от 28.01.2008г. № 50 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

11. О некоторых вопросах аренды (субаренды) найма жилых и нежилых помещений: Указ Президента Республики Беларусь от 04.08.2006 г. № 497 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

12. О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест: Декрет Президента Республики Беларусь от 19.12.2008 г. № 24 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

13. О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве или приобретении жилых помещений : Указ Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 г. № 13 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

14. О некоторых вопросах деятельности товариществ собственников и организаций застройщиков: Указ Президента Республики Беларусь от 14.10.2010 г. № 538 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

15. О некоторых вопросах применения судами жилищного законодательства: постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 30.03.2000 № 3 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. 2000. № 37. 6/218; 2007. № 171. 6/687.

16. О некоторых мерах по регулированию жилищных отношений: Указ Президента Республики Беларусь от 29.11.2005 г. № 565 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

17. О некоторых мерах по совершенствованию риэлтерской деятельности в Республике Беларусь (вместе с «Положением о руководителе риэлтерской организации», «Инструкцией о порядке осуществления деятельности агента по операциям с недвижимостью», «Инструкцией о порядке выдачи и использова-

ния идентификационной пластиковой карточки», «Инструкцией о порядке ведения книги регистрации договоров на оказание риэлтерских услуг риэлтерскими организациями», «Правилами профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности»: постановление Министерства юстиции Республики Беларусь от 01.06.2009г. № 42 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

18. О переводе жилых помещений в нежилые: Указ Президента Республики Беларусь от 25.09.2009 г. № 479 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

19. О практике применения судами жилищного законодательства по делам о расторжении договора найма жилого помещения и выселении: постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 28.06.2007 г. № 8 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. 2007. № 171. 6/686.

20. О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь: Закон Республики Беларусь от 16.04.1992 г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

21. О применении судами Закона Республики Беларусь «О приватизации жилищного фонда в Республике Беларусь»: постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 17.12.1998 г. № 9 (с изм. и доп.: текст по сост. на 29.03.2006 г.) // Судебный вестник. 1999. № 1; Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. 2006. № 59. 6/479.

22. О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с правом собственности на жилые помещения: постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 26.03.2003 г. № 2 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

23. О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 09.01.2006г. № 15 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

24. О совместном домовладении: Закон Республики Беларусь от 08.01.1998г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

25. Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь: Закон Республики Беларусь, 5 июля 2004г. // Консультант

Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

26. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Республики Беларусь, 27 декабря 2007г., № 667 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

27. Об ипотеке: Закон Республики Беларусь, 20 июня 2008г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

28. Об объектах, находящихся только в собственности государства, и видах деятельности, на осуществление которых распространяется исключительное право государства: Закон Республики Беларусь, 15 июля 2010г. // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

29. О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных отношений: постановление Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 15.02.2012 г. № 1 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

30. О некоторых вопросах применения хозяйственными судами законодательства, регулирующего недействительность сделок : постановление Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 28.10.2005 г. № 26 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

31. Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и другими организациями по заявлениям граждан : Указ Президента Республики Беларусь, 26 апреля 2010 г., № 200 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

32. Правила заключения и исполнения договоров (контрактов) строительного подряда: постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15.09.1998г. № 1450 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

33. Налоговый кодекс (Особенная часть): Кодекс Республики Беларусь, 29 декабря 2009 г. № 71-3 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

34. О некоторых вопросах переустройства и перепланировки, установки на крышах и фасадах многоквартирных жилых домов индивидуальных антенн и

иных конструкций, а также реконструкции жилых домов: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 16.05.2013 г. № 384 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

35. Об утверждении Положения о порядке оценки принадлежащих физическим лицам зданий и сооружений: Указ Президента Республики Беларусь от 28 марта 2008 г. № 187 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

36. Об оценочной деятельности в Республике Беларусь: Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

37. Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 21 мая 2013 г. № 399 // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.

Основная литература

1. Бруй, М.Г. Жилищное право: ответы на экзаменационные вопросы. Мн.: ТетраСистемс, 2008.
2. Караваева, Е. М. Жилищное право: тексты лекций / Е. М. Караваева; Министерство образования Республики Беларусь, Гомельский государственный университет им. Франциска Скорины. — Гомель: ГГУ, 2010. — 115 с.
3. Комментарий к Жилищному кодексу Республики Беларусь / [А.С. Авраменко и др.] ; под общ. ред. В.Г. Голованова и В.В. Савицкого; Министерство юстиции Республики Беларусь. — Минск: Дикта, 2010. — 799 с.
4. Крашенинников, П.В. Жилищное право / П.В. Крашенинников. — М.: Статут, 2010. — 413 с.
5. Кудашкин, А.В. Жилищное право: учебник / А.В. Кудашкин. — М.: Норма: Инфра-М. — 2010. — 431 с.
6. Симчук, А.Н. Правовое регулирование жилищных отношений: комментарии и разъяснения, формы документов. Мн.: Тесей, 2003.

Дополнительная литература

1. Безбородова, О.В. Проводим реконструкцию нежилых зданий (сооружений) / О.В. Безбородова // Промышленно-торговое право. – 2010. - № 3.
2. Белявский, С. Порядок переустройства и перепланировки жилых помещений / С. Белявский // БНПИ. Юридический мир. – 2008. – №1 (370). – С. 96-98.
3. Васькин, В.В. Правовые риски при совершении сделок с недвижимостью / В.В.Васькин, Р.Р. Мусафин. // Жилищное право. – 2010. – №6. – С. 115-120.
4. Верина, В.В. Особенности отчуждения земельных участков и перехода прав на них в соответствии с законодательством Республики Беларусь // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2011.
5. Георгиев, Е.А. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом и вопросы недействительности сделок // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2011.
6. Еремичев, И.А., Алексей П.В. Жилищное право: учебник для юридических вузов. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2008.
7. Жук, А.В. Купля-продажа жилого дома: основы правового регулирования / А.В. Жук // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2015.
8. Замулко, М.Л. Земля под объектом недвижимости / М.Л. Замулко // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2011.
9. Калиновский, С.М. Понятие недвижимости в гражданском праве / С.М. Калиновский // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2011.
10. Латышев, И.С. Договор строительного подряда / И.С. Латышев // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2011.
11. Марковник, Н.Р. О некоторых вопросах залога недвижимого имущества / Н.Р. Марковник // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2011.
12. Овсейко, С.В. Особенности ипотеки отдельных видов имущества / С.В. Овсейко // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2011.

13. Савицкий, В. Перепланировка и переустройство жилых помещений / В. Савицкий // Юстыцыя Беларусі. – 2009. – № 6. – С. 57-58.
14. Сидорчук, В.К. Договор строительного подряда / В.К. Сидорчук // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2011.
15. Сенько, О.А. Понятие недвижимости: сравнительно-правовой анализ законодательства Республики Беларусь и Германии / О.А. Сенько // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2011.
16. Четвериков, Д.Е. Перепланировка: советы юриста / Д.Е. Четвериков; ответственная за выпуск Т.А. Пирогова. – Минск: Агентство Владимира Гревцова. – 2009. – 96 с.
17. Шпак, А.Н. Правовые особенности договоров аренды земельного участка / А.Н. Шпак // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2011.
18. Шулейко, Е.И. Вопросы правового регулирования оборота недвижимого имущества / Е.И. Шулейко // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2016.
19. Шулейко, Е.И. Земельный участок как недвижимая вещь (правоприменительная практика) / Е.И. Шулейко // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Мн., 2017.