

Правовой режим недвижимости : курс лекций-презентаций

Министерство образования Республики Беларусь
Белорусский государственный университет
Юридический факультет
Кафедра гражданского права

Третьякова И. П.
Правовой режим недвижимости :
курс лекций-презентаций

Минск
2021

УДК 347.214.2(075.8)

Т 666

Решение о депонировании вынес :

Совет юридического факультета

22 марта 2021 г., протокол № 7

Автор :

Третьякова И. П., кандидат юридических наук, доцент

Рецензенты :

Гаврильченко Ю. П., доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры финансового права и правового регулирования хозяйственной деятельности Белорусского государственного университета

Каравай А. В., начальник главного управления организационного обеспечения Секретариата Конституционного Суда Республики Беларусь, кандидат юридических наук, доцент

Третьякова, И. П. Правовой режим недвижимости : курс лекций-презентаций / И. П. Третьякова ; БГУ, Юридический фак., Каф. гражданского права. – Минск : БГУ, 2021. – 189 с. : ил.

Учебно-методическое издание направлено на обеспечение учебной подготовки студентов как высококвалифицированных специалистов в области правового режима недвижимого имущества.

СОДЕРЖАНИЕ

Тема 1. Недвижимое имущество как объект права	7
Тема 2. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним	45
Тема 3. Договор купли-продажи недвижимого имущества	105
Тема 4. Договоры мены, дарения и ренты недвижимого имущества	127
Тема 5. Договор аренды недвижимого имущества	137
Тема 6. Договор залога недвижимого имущества	157
Тема 7. Договор создания объекта долевого строительства	177

ТЕМА 1:



Недвижимое имущество как объект права

Недвижимое имущество как объект права

ВОПРОСЫ ТЕМЫ:

1. Понятие правового режима недвижимого имущества.
2. Понятие недвижимого имущества. Виды недвижимого имущества.
3. Капитальные строения и сооружения как объекты недвижимости.
4. Изолированные помещения как вид недвижимого имущества. Понятие и виды.
5. Земельные участки как вид недвижимого имущества. Классификация земельных участков. Принцип единства судьбы земельных участков и объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.
6. Участки недр, леса, поверхностные водные объекты, многолетние насаждения как вид недвижимого имущества.
7. Объекты незавершенного законсервированного капитального строительства как объекты недвижимости.
8. Отнесение иных объектов гражданских прав к недвижимому имуществу.



Понятие правового режима



«Правовой режим самым общим образом можно определить как порядок регулирования, который выражен в многообразном комплексе правовых средств, характеризующих особое сочетание взаимодействующих между собой дозволений, запретов, а также позитивных обязываний и создающих особую направленность регулирования» **С. С. Алексеев.**

«Все недвижимости суть в то же время подразделения государственной территории и потому, входя в состав имущества разных лиц, вместе с тем находится под *jus emines* государства. Отсюда:

а) все они подвержены принудительному отчуждению по распоряжению Верховной власти.

б) распределение недвижимостей и их употребление связаны с жизненными интересами государства.

Вот почему так называемый режим недвижимостей не предоставлен произволу и согласию тех, между которыми они распределены». **П. П. Цитович**



ст. 4 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1991 г.

- К недвижимому имуществу относятся земельные участки и все, что прочно с ними связано, как-то: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Законодательными актами к недвижимому может быть отнесено и иное имущество. Особенности приобретения и прекращения прав на недвижимое имущество устанавливаются законодательными актами.
- Имущество, перемещение которого возможно без несоразмерного ущерба его назначению, относится к движимому, если законодательными актами не установлено иное.



Ст. 130 ГК Республики Беларусь

- К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места.
- К недвижимым вещам также приравниваются предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания “река-море”, космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.



Недвижимость -

1. это материальная вещь (исключение составляет предприятие);
2. вещь индивидуально-определенная;
3. вещь, которой характерна неразрывная связь с землей. Эта связь представляет такое соединение с землей, утрата которого влечет и утрату функциональности самого объекта.

Недвижимость «стационарна, перемещаемая, прикреплена к одному месту». **О. Ю. Скворцов**



Доктрины недвижимости

«фактическая»

- недвижимость является объективно существующим явлением
- следовательно, только земля и все то, что невозможно передвинуть, переместить без несоразмерного ущерба назначению относится к недвижимости
- момент возникновения связан с моментом обретения объектом недвижимости свойства неотрывности от земли
- деление вещей на движимые и недвижимые обусловлено их объективными качествами, а государственная регистрация не является квалификационным признаком недвижимости

«юридическая»

- недвижимое имущество является юридической категорией, поскольку юридической категорией является сама вещь в гражданском обороте
- главное ее свойство – не физическая “неотрывность” от земли, а юридически необходимая государственная регистрация правового режима соответствующей вещи

Законодатель определяет круг имущества, относимого к недвижимости

1. Земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты (перечисляет созданное природой);
2. Объекты, прочно связанных с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (критерий + перечисление объектов);
3. Движимые по своей физической (материальной) природе объекты (перечисление) (недвижимость по закону).





Нет необходимости «чтобы юридическое деление имуществ на недвижимые и движимые совпало с физической неподвижностью или подвижностью вещей: в области права это деление имуществ имеет то значение, что одни определения связываются с имуществами недвижимыми, другие — с имуществами движимыми; но действительно ли имущество, признаваемое по закону недвижимым, неподвижно по своей природе, или оно подвижно — это все равно; и если, например, законодатель найдет нужным какое-либо определение, касающегося недвижимого имущества, распространить и на имущество движимое, то определение это будет применяться и к движимому имуществу, и наоборот» **Мейер Д. И.**



Основания классификации видов недвижимого имущества

1. В зависимости от назначения (*постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 05.07.2004 N 33 «Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества»*). Распространяется на земельные участки, здания, сооружения, изолированные помещения, машино-места.
2. По формам собственности: недвижимость, находящаяся в частной и государственной собственности.
3. По происхождению: вещи, являющиеся природным творением и вещи, созданные руками человека.
4. По возможности участия в гражданском обороте: изъятое из оборота, ограниченное в обороте и полностью оборотоспособное.



Земельные участки как вид недвижимого имущества

- Земля (земли) - земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности (ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле).
- Земельный участок - часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемый в неразрывной связи с расположенными на нем капитальными строениями (зданиями, сооружениями) (ст.1 Кодекса Республики Беларусь о земле).



Документами, подтверждающими создание вновь образованного земельного участка, являются:

- землеустроительное дело;
- документ, определяющий целевое использование земельного участка в соответствии с законодательством Республики Беларусь (*ст. 48 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»*)



Основные данные земельного участка как объекта права:

- кадастровый номер
- назначение
- описание границы
- местонахождение
- площадь земельного участка

ст. 1 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»



Земельные участки предоставляются:

- гражданам Республики Беларусь
- иностранным гражданам и лицам без гражданства
- индивидуальным предпринимателям
- юридическим лицам Республики Беларусь
- иностранным юридическим лицам и их представительствам
- иностранным государствам, дипломатическим
представительствам и консульским учреждениям иностранным
государств
- международным организациям и их представительствам



Права на земельные участки

- право собственности
- право пожизненного наследуемого владения
- право постоянного пользования
- право временного пользования
- право аренды
- сервитут



Кодекс о недрах Республики Беларусь ст. 1

Недра - часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности, дна водоемов, водотоков.



Лесной кодекс Республики Беларусь ст. 1

Лес - совокупность естественной и искусственно созданной древесно-кустарниковой растительности, напочвенного покрова, животных и микроорганизмов, образующая природный комплекс.



Многолетние насаждения

Растение не отделенное от земли

- связь с земельным участком не утрачена, они представляют собой неотъемлемую часть этого участка, они недвижимы.



Растение отделенное от земли

- отдельные вещи существуют обособленно от земельного участка, не имеют прочной связи и могут быть перенесены, они могут рассматриваться как самостоятельные движимые вещи.

Водный кодекс Республики Беларусь

ст. 1

- **Водный объект** - сосредоточение вод в искусственных или естественных углублениях земной поверхности либо в недрах, имеющее определенные границы, объем и признаки гидрологического режима или режима подземных вод.
- **Поверхностный водный объект** - естественный или искусственный водоем, водоток, постоянное или временное сосредоточение вод, имеющее определенные границы и признаки гидрологического режима.
- **Водоем** - поверхностный водный объект в углублении земной поверхности, характеризующийся замедленным движением воды (проточный) или полным его отсутствием (непроточный).
- **Водоток искусственный** - водный объект, характеризующийся движением воды в направлении уклона.



Капитальное строение (здание, сооружение) -

любой построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого признано завершенным в соответствии с законодательством Республики Беларусь, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (*Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»*).



Инструкция об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденная постановлением Госкомимущества от 24 марта 2015 г. № 11.

- **Здание** - строительная система, состоящая (по мере необходимости) из наземной и подземной частей, с помещениями для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.
- **Сооружение** - объемная, высотная, плоскостная, линейная или комплексная строительная система, прочно связанная с землей, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания и перемещения людей, грузов и иных потребительских функций. Сооружения подразделяются на объемные, высотные, плоскостные, линейные и комплексные.



Плоскостные сооружения (площадки, автомобильные стоянки)

- могут быть самостоятельным объектом при наличии условий, установленных абз. 8 п. 4 Инструкция об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденная *постановлением Госкомимущества от 24 марта 2015 г. № 11.*



Капитальное строение как самостоятельный объект права

индивидуализируется через такие признаки как

- инвентарный номер;
- общая характеристика: назначение, сведения о проекте, числе этажей надземных и подземных, числе квартир, год постройки, физический износ;
- местонахождение: адрес, географический код, план земельного участка, поэтажные планы;
- площадь и (или) другие размеры капитального строения (здания, сооружения): жилого дома (жилая, общая, по СНБ, застройки), нежилого дома (общая, нормируемая, вспомогательная);
- характеристика инженерного оборудования: водопровод, отопление, электроснабжение, канализация, горячее водоснабжение, ванны (души), газоснабжение, напольные плиты, лифты, вентиляция, телевидение, телефон, мусоропровод.



Технический паспорт -

- документ, составляемый по результатам технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, содержащий описание фактического состояния объекта недвижимого имущества, сведения о составе, площади и других его характеристиках, инвентарный номер, адрес (местонахождение) и другие данные об объекте.



Изолированное помещение -

- внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (*ст. 1 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»*).



Жилищный кодекс Республики Беларусь

- **жилое помещение** - предназначенное для проживания граждан помещение, отапливаемое, имеющее естественное освещение и соответствующее обязательным для соблюдения санитарным нормам и правилам, гигиеническим нормативам и иным обязательным для соблюдения техническим нормативным правовым актам, содержащим требования, предъявляемым к жилым помещениям.



Виды жилых помещений государственного жилищного фонда:

- жилые помещения социального пользования;
- специальные жилые помещения;
- арендное жилье;
- жилые помещения в общежитиях;
- другие жилые помещения.



Машино-место -

место стоянки, предназначенное для размещения транспортного средства и являющееся частью капитального строения (здания, сооружения, в том числе автомобильной стоянки), принадлежащее юридическому или физическому лицу и зарегистрированное как объект недвижимого имущества в соответствии с правилами, установленными законодательством Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для нежилых изолированных помещений (*ст. 1 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»*).



Незавершенное законсервированное капитальное строение -

законсервированный объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с законодательством Республики Беларусь, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (*ст. 1 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»*).



Незавершенное законсервированное капитальное строение – объект права при наличии:

- разрешения на строительство, выданного уполномоченным государственным органом;
- документа, подтверждающего консервацию незавершенного капитального строения;
- технического паспорта на незавершенное законсервированное капитальное строение (*ст. 50 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»*).



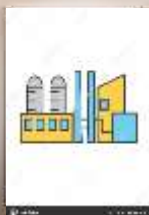
Приравняются к недвижимым вещам:

- предприятие как имущественный комплекс;
- воздушные и морские суда;
- суда внутреннего плавания;
- суда плавания «река-море»;
- космические объекты.



Предприятием

как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. 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 законодательством или договором (ст. 132 ГК).



Воздушный кодекс Республики Беларусь

Воздушное судно - летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отличного от взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды, и подлежащий государственной регистрации в случаях, предусмотренных законодательством.



Кодекс торгового мореплавания Республики Беларусь

Судно - самоходное или несамоходное плавучее сооружение, предназначенное для использования в целях торгового мореплавания.



Берлинский протокол по космическим средствам к Конвенции о международных гарантиях в отношении подвижного оборудования (заключена в г. Кейптауне 16.11.2001г.).

Космическое средство означает любое искусственно созданное, однозначно идентифицируемое средство, находящееся в космосе или предназначенное для запуска в космос, включая:

- космический аппарат, такой как спутник, космическую станцию, космический модуль, космическую капсулу, космический корабль или ракету-носитель многоразового использования;
- бортовое оборудование, будь то оборудование электросвязи, навигационное, наблюдательное, научное или иное, в отношении которого регистрация может производиться отдельно;
- компонент космического аппарата или бортового оборудования, такой как ретранслятор, в отношении которого регистрация может производиться отдельно.



Конвенция Организации Объединенных Наций «О регистрации объектов, запускаемых в космическое пространство» (заключена в г. Нью- Йорке 12.11.1974г.).



Тема 2:

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество и сделок с ним



Вопросы темы:

1. Понятие, значение, цели и принципы государственной регистрации
2. Объекты государственной регистрации
3. Субъекты государственной регистрации
4. Система государственных организаций в области регулирования государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним
5. Государственная регистрация объектов недвижимого имущества
6. Государственная регистрация прав, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество
7. Государственная регистрация сделок с недвижимостью
8. Ответственность и гарантии государственных организаций при государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним



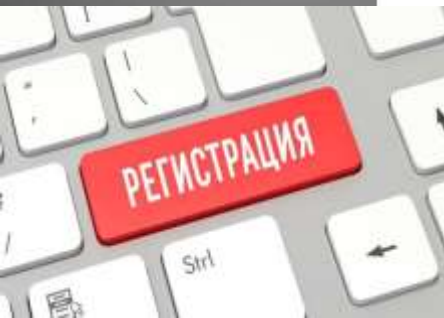
Типы систем регистрации:

Регистрация документов (deeds registration)

- Регистратор регистрирует документ о возникновении, передаче, изменении, прекращении права; помещает его в архив документов, о чем в регистре сделок делается соответствующая запись. Он не исследует представленный документ. Порочность является проблемой лиц, чье право отражено в документах. Такая регистрация имеет только одно следствие: зарегистрированный первым документ приоритетен перед последующими.

Регистрация прав (title registration)

- Основу этой системы составляет государственное признание прав на недвижимое имущество. Только зарегистрированное право официально признается государством. Регистрационная запись — правоустанавливающая.



Регистрация – метод сбора информации.

Метод регистраций

- Заинтересованные лица собирают информацию и обращаются с ней за регистрацией к регистраторам. «Обязательность» регистрации создают правовые последствия нерегистрации.

Метод инспекций

- Информация собирается инспекторами в силу их административных или служебных обязанностей.



Значение государственной регистрации:

- 1) гарантировать собственность и сроки владения недвижимым имуществом;
- 2) уменьшить споры о недвижимости;
- 3) гарантировать возврат ипотечных кредитов;
- 4) развивать и контролировать рынки недвижимости;
- 5) поддерживать систему сбора налогов;
- 6) защитить государственное имущество;
- 7) облегчить реформу сельского хозяйства;
- 8) улучшить качество территориального планирования городов;
- 9) поддерживать защиту окружающей среды;
- 10) поддерживать оценку недвижимого имущества;
- 11) предоставлять данные, необходимые для управления недвижимостью
(Европейская Экономическая комиссия ООН)



Регистр прав представляет собой изобретение человечества, обеспечивающее высшую форму защиты, которые только законы могут предоставить обладателям прав на недвижимое имущество

Европейская экономическая комиссия. Комитет по населенным пунктам. Рабочая группа по управлению земельными ресурсами. Мадрид, 28-29 сентября 2000г. Документ НВР/WR.7/2000, ноябрь 2000г



Цели государственной регистрации

- реализация эффективной государственной политики в области управления недвижимым имуществом, налогообложения недвижимого имущества;
- защита государственных и частных интересов в правоотношениях, связанных с недвижимым имуществом;
- государственный контроль за использованием и охраной недвижимого имущества;
- информационное обеспечение инвесторов, других участников рынка недвижимого имущества, государственных органов, в том числе налоговых и статистических.



Государственная регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

- юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (*Закон о госрегистрации*)
- административная процедура (*Указ Президента Республики Беларусь от 26. 04. 2010 г. № 200 “Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан”*)



Принципы государственной регистрации:

1. публичной достоверности (бесповоротности)
2. возражения (протестации)
3. приоритетности
4. публичности (формальной гласности)
5. частной инициативы или заявительного характера госрегистрации
6. специалитета (специальности)
7. легалитета
8. единства и единообразия
9. независимости
10. консенсуса
11. тройной регистрации
12. финансовой самостоятельности и ответственности организаций по госрегистрации
13. уведомления по закону
14. обязательности госрегистрации



Объекты государственной регистрации

- создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;
- возникновение, переход, прекращение прав на недвижимое имущество, в том числе долей в правах (далее - права), за исключением долей в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество в соответствии с настоящим Законом и иными законодательными актами Республики Беларусь;
- сделки с недвижимым имуществом, подлежащие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь, государственной регистрации.



Виды объектов недвижимого имущества, подлежащие госрегистрации в соответствии с Законом о госрегистрации

- земельные участки;
- капитальные строения (здания, сооружения);
- незавершенные законсервированные капитальные строения;
- изолированные помещения, в том числе жилые;
- машино-места;
- предприятия как имущественные комплексы;
- другие виды недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь.



Объекты, регистрируемые на основе иных законодательных актов

- участки недр
- поверхностные водные объекты
- леса
- многолетние насаждения
- воздушные и морские суда
- суда внутреннего плавания
- суда плавания "река - море"
- космические объекты



Субъекты государственной регистрации

- республиканская организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним,
- территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним,
- регистраторы,
- авторизованные посредники,
- собственники недвижимого имущества,
- обладатели иных прав в отношении недвижимого имущества (далее - правообладатели),
- лица, претендующие на приобретение прав в отношении недвижимого имущества (кандидаты в правообладатели).



Правообладателями и кандидатами в правообладатели могут быть:

- Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы;
- юридические лица Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица;
- индивидуальные предприниматели;
- граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства;
- иностранные государства.



В процессе государственной регистрации складываются отношения

Между правообладателями и кандидатами в правообладатели и Между заявителями и организациями по государственной регистрации

Регулируются нормами частного права (гражданского, семейного, жилищного) и Носят административный характер и регулируются специальным законодательством



Система государственных организаций в области государственной регистрации

- *Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь* - специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации, подчиненный Правительству Республики Беларусь;
- *научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» Государственного комитета по имуществу* - республиканская организация по государственной регистрации ;
- *7 республиканских унитарных предприятий на территориях регистрационных округов* - территориальные организации по государственной регистрации. Имеют обособленные структурные подразделения: филиалы и бюро, на территориях регистрационных районов.



Регистрационные округа

- Брестский
- Витебский
- Гомельский
- Гродненский
- Минский
- Могилевский
- города Минска



Базы данных

Административные реестры

- базы данных, записи в которых не влекут правовых последствий. Право не устанавливается, не изменяется, не прекращается (государственный градостроительный кадастр, кадастры природных ресурсов, Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц и др.)

Правовые регистры

- свод сведений или документов, запись в котором имеет правоустанавливающее значение (Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей)



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 Беларусь

Центральный регистр

- центральный регистр недвижимого имущества;
- центральный реестр характеристик недвижимого имущества;
- регистр объектов специального назначения;
- реестр наименований улиц и дорог;
- реестр классификаторов информации;
- реестр адресов;
- реестр организаций по государственной регистрации.

Локальный регистр

- локальный регистр недвижимого имущества;
- локальный реестр характеристик недвижимого имущества;
- технологические реестры, которые необходимы для работы прикладного программного обеспечения автоматизированных рабочих мест регистраторов.

Центральный регистр недвижимого имущества и реестр характеристик недвижимого имущества

- формируются на основе локальных информационных ресурсов с тем же наименованием.



Регистр объектов специального назначения

- *Объект специального назначения* – объект недвижимого имущества, сведения о котором в случае их распространения могут нанести ущерб национальной безопасности, обороноспособности и жизненно важным интересам Республики Беларусь.
- Формируется и ведется республиканской организацией по госрегистрации.



Регистр предприятий как имущественных комплексов

- ведется в порядке, установленном *постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 01 июня 2004 N 650 «Об утверждении Положения о порядке совершения регистрационных действий в отношении предприятия как имущественного комплекса»*
- *Инструкции о порядке формирования и ведения журнала регистрации заявлений в отношении предприятия как имущественного комплекса и Инструкции о порядке формирования и ведения регистрационного дела в отношении предприятия как имущественного комплекса, утвержденных приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 10 июля 2018 N 12.*



Реестр наименований улиц и дорог

- К улично-дорожной сети относятся проспекты, улицы, переулки, бульвары, шоссе, площади и другие элементы, которые имеют значение для определения адреса объекта недвижимого имущества.
- Содержит сведения по всем населенным пунктам Республики Беларусь.
- Порядок ведения реестра установлен постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 16 июня 2004 N 29 «Об утверждении Инструкции о ведении реестра наименований улиц и дорог».



Реестр адресов

- предназначен для учета и хранения адресов всех объектов недвижимого имущества, сведения о которых внесены в ЕГРНИ;
- единый порядок присвоения, изменения, аннулирования адресов объектов недвижимого имущества определен *постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 15 августа 2012 N 27 «Об утверждении Инструкции о порядке ведения адресной системы».*



Реестр классификаторов информации

- Часть информации в ЕГРНИ хранится в форме кодов. Например, в кодовой форме хранятся: сведения о видах и типах документов, основаниях государственной регистрации, видах и типах регистрации, видах и типах объектов регистрации, видах регистрируемых прав и сделок.
- Сведения кодируются автоматически при осуществлении регистрационных действий.



Реестр регистраторов

- Используется в двух целях: 1) как средство учета регистраторов и контроля качества их работы и 2) как инструмент авторизации записей в ЕГРНИ и аутентификации лиц, имеющих право вносить записи в ЕГРНИ.
- Ведение реестра осуществляется в соответствии с *постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 21 января 2003 N 1 «Об утверждении Положения о порядке аттестации регистраторов и Положения о реестре регистраторов».*



Реестр организаций по государственной регистрации

- ведется в форме базы данных и хранит информацию о регистрационных округах и структурных подразделениях территориальных организаций по государственной регистрации.



Локальный реестр характеристик недвижимого имущества

- включает в себя базу данных и инвентарные дела;
- база данных локального реестра содержит сведения о капитальных строениях и изолированных помещениях;
- инвентарные дела содержат документы, формируемые при технической инвентаризации.



Локальный регистр недвижимого имущества состоит из следующих документов:

- регистрационных книг;
- кадастровых карт;
- журнала регистрации заявлений;
- регистрационных дел (*ст. 22 Закона Республики Беларусь о госрегистрации*)
- земельно-кадастровые книги и кадастровые дела, реестровые книги и инвентарные дела - документы, которые использовались до вступления в силу (08. 05. 2003 г.) Закона Республики Беларусь о госрегистрации.



Регистрационная книга (ст. 24 Закона Республики Беларусь о госрегистрации)

- это книга со вставными листами, состоящая из разделов. Раздел открывается при государственной регистрации создания недвижимого имущества и содержит ссылку на соответствующее регистрационное дело.
- По видам недвижимости последовательность выглядит: земельный участок – капитальное строение – изолированное помещение. В пределах одного вида недвижимости: объект недвижимого имущества – права на него – ограничения (обременения) прав.
- Ведется в соответствии с *приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 14 декабря 2011 N 414 «Об утверждении Инструкции о порядке формирования и ведения регистрационной книги».*



Регистрационное дело (ст. 25 Закона Республики Беларусь о госрегистрации)

- заводится на электронном носителе информации при государственной регистрации создания недвижимого имущества и закрывается при государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества;
- имеет номер, который одновременно является кадастровым, инвентарным номером недвижимого имущества;
- имеет опись содержащихся в нем заявлений и документов (копий документов). Опись ведется по принципу последовательных записей. Исправления в описи осуществляются путем внесения новой записи в нее;
- ведется в соответствии с *Приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 апреля 2011 N 133 «Об утверждении Инструкции о порядке формирования и ведения регистрационного дела».*



Кадастровая карта (ст. 1 Закона Республики Беларусь о госрегистрации)

- документ ЕГРНИ, содержащий графическое изображение территории соответствующего регистрационного округа, границ земельных участков, сервитутов, охранных зон, расположения капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений на земельных участках, а также сведения о кадастровых номерах земельных участков и инвентарных номерах капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, другую информацию в соответствии с законодательством Республики Беларусь;
- ведение кадастровых карт осуществляется в соответствии с постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 августа 2016 N 16 «О некоторых вопросах ведения Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» и приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 апреля 2011 N 131 «Об утверждении Инструкции о кадастровых номерах земельных участков».



Журнал регистрации заявлений (ст. 27 Закона Республики Беларусь о госрегистрации) содержит следующую информацию:

- дату и время поступления заявления в организацию по государственной регистрации;
- идентификационные сведения о заявителе;
- перечень документов, представленных для осуществления государственной регистрации;
- отметку о приеме заявления либо об отказе в приеме заявления;
- результат рассмотрения заявления, поступившего в организацию по государственной регистрации;
- перечень документов, выданных заявителю;
- другую информацию в соответствии с законодательством Республики Беларусь.
- состоит из томов, количество которых равно количеству регистраторов в соответствующей организации по госрегистрации.



Ошибки

технические

- ошибка в документе ЕГРНИ, исправление которой не влечет возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав (опiski в словах, пропуск слов, цифр). Они исправляются регистратором по заявлению правообладателя, других заинтересованных лиц и органов, по инициативе регистратора.



нетехнические

- ошибка в документах ЕГРНИ, исправление которой может повлечь возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество или причинение вреда заинтересованным лицам (ошибочное указание другого правообладателя, наименования вида права, ограничения (обременения) права, искажение размера долей в общей собственности). Исправляются по инициативе самого регистратора, совместного заявления всех заинтересованных лиц и на основании судебного постановления (ст. 28 Закона Республики Беларусь о госрегистрации).

Последовательность государственных регистраций (ст. 10 Закона о госрегистрации)

- Земельный участок — капитальное строение — изолированное помещение (машино-место).
- Создание недвижимого имущества — изменение, прекращение его существования — возникновение, переход, прекращение прав — сделки с недвижимым имуществом.
- Возникновение, ограничение (обременение) права на земельный участок — возникновение, ограничение (обременение) права на капитальное строение.
- Возникновение права на недвижимое имущество — переход, прекращение права на недвижимое имущество.
- Сделка, являющаяся основанием возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права — возникновение, переход, прекращение права, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество.



Последовательность государственных регистраций (ст. 10 Закона о госрегистрации)

- Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, основанием которых является зарегистрированная сделка, осуществляется одновременно с государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на земельный участок, на котором расположены эти капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение.



Последовательность государственных регистраций (ст. 10 Закона о госрегистрации)

- Государственная регистрация создания недвижимого имущества на основании договора о вычленении изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения), либо договора о разделе недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, либо договора о слиянии двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующего договора.
- 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.



Государственная регистрация объектов недвижимого имущества

Систематический метод

- осуществляется при наличии специального законодательства,
- носит обязательный характер,
- осуществляется без заявлений правообладателей,
- одновременно на определенной территории,
- значительную часть расходов берет на себя государство, так как именно оно ставит цель формирование системы регистрации за минимальное время.

Спорадический метод

- осуществляется только по заявлению (за исключением предусмотренных законом случаев) заинтересованных лиц,
- последовательность поступлений заявлений о госрегистрации случайна в пространстве и по времени. Соседние земельные участки могут быть сформированы и внесены в ЕГРНИ в неопределенно-различное время.



Основания для государственной регистрации:

Создания недвижимого имущества	Изменения недвижимого имущества	Прекращения существования недвижимого имущества
- выделение вновь образованного земельного участка (ст. 48 Закона); - строительство и ввод в эксплуатацию капитального строения, изолированного помещения, машино-места, в том числе самовольно возведенного (ст. 49 Закона); - строительство и консервация незавершенного капитального строения (ст. 50 Закона); - раздел недвижимого имущества (ст. 51 Закона); - слияние недвижимого имущества (ст. 53 Закона); - вычленение изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения) (ст. 52 Закона); - иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.	- изменение границ земельного участка; - строительство и ввод в эксплуатацию надстройки, пристройки капитального строения, изолированного помещения, машино-места; - перестройка и ввод в эксплуатацию капитального строения, изолированного помещения, машино-места, в том числе самовольно возведенного; - гибель или уничтожение части капитального строения, незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места; - изменение назначения недвижимого имущества; - завершение строительства незавершенного законсервированного капитального строения и ввод в эксплуатацию ранее законсервированного; - иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.	- решение, предусматривающее прекращение существования земельного участка; - гибель или уничтожение (снос) капитального строения, незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места; - раздел недвижимого имущества; - слияние недвижимого имущества; - иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

Раздел недвижимости

- создается два или более объекта недвижимого имущества одного и того же вида;
- основаниями являются договор о разделе, решение или судебное постановление;
- на разделенный объект регистрационное дело закрывается, а на созданные объекты заводится;
- актуальные права и ограничения (обременения) прав переносятся на созданные объекты;
- незавершенные законсервированные капитальные строения разделу не подлежат (*ст. 51 Закона о госрегистрации*)



Вычленение изолированного помещения, машино - места

- не изменяет характеристик капитального строения, из которого они вычленены;
- строительные работы не производятся;
- не допускается, если капитальное строение состоит из одного изолированного помещения;
- производится на основании решения собственника, договора или судебного постановления;
- регистрационное дело на капитальное строение сохраняется. Заводится новое на вычлененное изолированное помещение или машино-место;
- актуальные права и ограничения (обременения) прав переносятся на вычлененное помещение (*ст. 52 Закона о госрегистрации*).



Различия между разделом и вычлением

- *Субъект принятия решения:* при разделе – участники общей собственности, единоличный собственник или суд, при вычлениении – собственник капстроения или суд.
- *Объекты регистрации:* при разделе – прекращение существования разделяемого объекта, создание двух и более объектов, возникновение прав на них, возникновение связанных прав, ограничений (обременений), сделка; при вычлениении – возникновение совместного домовладения, создание изолированных помещений, возникновение прав собственности на них, связанных прав, ограничений (обременений), сделка между собственником и приобретателем права.



Различия между разделом и вычленением

- *Основания для регистрации права собственности:* **при разделе** – договор между сособственниками о разделе либо решение сособственника или суда о разделе; **при вычленении** – сделка и судебное постановление.
- *Исходный объект:* **при разделе** – земельный участок, капитальное строение, изолированное помещение; **при вычленении** – часть капитального строения, подпадающая под определение изолированного помещения.
- *Образуемый объект недвижимости:* **при разделе** – два и более земельных участка, капитальных строения; **при вычленении** – капитальное строение и вычлененные изолированные помещения.
- *Целевое назначение:* **при разделе** – того же вида, что и разделенный объект; **при вычленении** – по назначению может отличаться от капитального строения.



Слияние недвижимого имущества

- В результате слияния создается один объект недвижимого имущества одного вида. Могут быть подвергнуты слиянию объекты одного вида непосредственно примыкающие друг к другу. В отношении капитальных строений возможно слияние, если в результате проведения строительных работ произошло образование единого капитального строения.
- Документами, подтверждающими создание, прекращение существования недвижимого имущества в результате слияния, являются соответствующие договор, решение или судебное постановление.
- Объединенные путем слияния объекты недвижимого имущества считаются прекратившими существование.
- Регистрационные дела на объединяемые объекты закрываются, а на созданный объект заводится новое регистрационное дело.



Слияние недвижимого имущества

- При слиянии недвижимого имущества актуальные права и ограничения (обременения) прав в отношении объединяемых объектов недвижимого имущества переносятся на созданный объект недвижимого имущества.
- Перенос актуальных прав и ограничений (обременений) прав осуществляется посредством государственной регистрации их прекращения на объединяемые объекты и государственной регистрации их возникновения на созданный объект недвижимого имущества.
- Незавершенные законсервированные капитальные строения слиянию не подлежат (*ст. 53 Закона о госрегистрации*).



Документы создания вновь образованного земельного участка

- землеустроительное дело. Оно является первичным документом, в котором содержится индивидуальное определение земельного участка;
- документ, определяющий целевое использование земельного участка в соответствии с законодательством Республики Беларусь (*ст. 48 Закона о госрегистрации*).



Документы создания капитального строения, изолированного помещения, машино-места

- решение (приказ, постановление, распоряжение) лица (органа), назначившего приемочную комиссию, об утверждении акта приемки объекта в эксплуатацию. *Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 06.06.2011 N 716 утверждено Положение о порядке приемки в эксплуатацию объектов строительства;*
- решение местного исполнительного и распорядительного органа, определяющее назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;
- технический паспорт (*ст. 49 Закона о госрегистрации*).



Документы создания незавершенного законсервированного капитального строения

- разрешение на строительство, выданное уполномоченным государственным органом;
- документ, подтверждающий консервацию незавершенного капитального строения;
- технический паспорт на незавершенное законсервированное капитальное строение (*ст. 50 Закона о госрегистрации*).



Сооружения

режимообразующие

- относятся объекты, создание которых влечет возникновение зон особого правового режима, охранных зон, и в определенных случаях госрегистрацию ограничений прав пользования земельными участками, которые целиком или частично попадают в эти зоны.

линейные

- относятся газо,- нефте, - продуктопроводы, водопроводы, другие виды трубопроводов, линии электропередач, связи, участки железнодорожного полотна, автодороги и т.п.



Особенности сооружений

- *протяженность* линейных объектов, вследствие чего они пересекают границы нескольких территориальных округов или районов;
- часто линейно-протяженное инженерное сооружение частично или полностью *находится под землей*;
- для линейных сооружений *не определяется* площадь, адрес, этажность, материал стен, т.е. сведения, которые необходимо вносить в регистрационную книгу;
- для такого объекта должна быть определена *охранная зона* и внесена в кадастровую карту;
- линейно-протяженные сооружения, составляют, как правило, сложные *производственно-технологические комплексы*.



Имущественный комплекс

- Предприятие (ст. 132 ГК).
- Рынок - имеющий в своем составе торговые места, оборудованный и предназначенный для продажи сельскохозяйственной продукции, дикорастущих плодов, ягод, продукции рыбоводства, животных и иных товаров, выполнения работ, оказания услуг.
- Магистральный трубопровод - единый имущественный, неделимый производственно-технологический комплекс, состоящий из подземных, подводных, наземных и надземных трубопроводов и других объектов, обеспечивающих безопасную транспортировку продукции от пункта ее приемки до пункта сдачи, передачи в другие трубопроводы, на иной вид транспорта или хранение.
- Мелиоративная система - имущественный комплекс, в состав которого входят гидротехнические сооружения, защитные насаждения, а также необходимые для их использования, эксплуатации (обслуживания) автомобильные дороги, мосты и иные взаимосвязанные сооружения и устройства, обеспечивающие создание и поддержание оптимальных для сельскохозяйственных растений, лесов и иных насаждений водного, воздушного, теплового и питательного режимов почв.



Предприятие как имущественный комплекс

- используется для осуществления предпринимательской деятельности.
- Особенности государственной регистрации установлены *постановлениями Совета Министров Республики Беларусь от 01.06.2004 N 650 «Об утверждении Положения о порядке совершения регистрационных действий в отношении предприятия как имущественного комплекса», от 17.02.2012 N 156 «Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 февраля 2009 г. N 193 и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь» (п. 17.72).*



Бесхозяйное имущество

- Бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался (ст. 226 ГК).
- *Указ Президента Республики Беларусь от 04.09.2018г. № 357 «О пустующих и ветхих домах».*



Государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение права

- собственности; зарегистрированной доли в праве собственности;
- пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- постоянного пользования земельным участком;
- временного пользования земельным участком, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь;
- оперативного управления;
- хозяйственного ведения;
- доверительного управления;
- ипотеки;
- ренты;
- залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества;
- аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь (*Дekret Президента Республики Беларусь от 19.12.2008 N 24 «О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений»*).



Государственной регистрации подлежат ограничения (обременения) прав

- арест;
- сервитут (основанием госрегистрации является договор или судебное постановление);
- ограничения (обременения), устанавливаемые в отношении недвижимого имущества как историко-культурной ценности (*ст. 105 Кодекса о культуре*).
- ограничения (обременения) при приватизации государственного недвижимого имущества (*Указ Президента Республики Беларусь от 07.04.2020 г. № 121 «О жилищных отношениях»*);
- в использовании земельных участков:
 - а) ограничение прав, связанные с первой регистрацией земельных участков;
 - б) ограничение прав пользования земельными участками в связи с регистрацией режимообразующих объектов;
 - в) ограничение прав пользования земельными участками, связанные с регистрацией территориальных единиц со специальным (особым) режимом использования земель.
- иные ограничения (обременения), установленные законодательными актами Республики Беларусь.



Основания для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество (ст. 55 Закона о госрегистрации)

- договоры и иные сделки;
- акты государственных органов и органов местного управления и самоуправления, которые предусмотрены законодательством в качестве такого основания;
- судебные постановления;
- копии актов судебного исполнителя о состоявшихся торгах (о приобретении на торгах имущества), а также акты судебного исполнителя о передаче имущества взыскателю;
- протоколы о результатах публичных торгов (аукционов) в отношении недвижимого имущества, обращенного в доход государства и реализованного согласно законодательству на публичных торгах (аукционах);
- иные действия граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, с которыми законодательство связывает возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.
- события, с которыми законодательство связывает возникновение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.



Правовое регулирование

- Указ Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан»;
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17.02.2012 N 156 «Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 февраля 2009 г. N 193 и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь»;
- Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 19.06.2012 N 20 «Об установлении перечня документов и (или) сведений, запрашиваемых подчиненными Государственному комитету по имуществу государственными организациями при осуществлении административных процедур по заявлениям юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;
- Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 09.11.2010 N 63 «Об определении перечня документов и (или) сведений, запрашиваемых подчиненными Государственному комитету по имуществу государственными организациями при осуществлении административных процедур по заявлениям граждан».



В соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь государственной регистрации подлежат:

- сделки с недвижимым имуществом в случаях и порядке, предусмотренном ст. 131 ГК и законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество;
- законодательством может быть установлена регистрация сделок с движимым имуществом определенных видов;
- договор об ипотеке (п. 3 ст. 320 ГК);
- уступка требования по сделке, требующей госрегистрации (п. 2 ст. 360 ГК);
- переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю (п. 1 ст. 522 ГК);
- договор продажи жилого дома, квартиры, части дома или квартиры (ст. 529 ГК);
- договор продажи предприятия (п. 3 ст. 531 ГК);
- договор дарения недвижимого имущества (п.3 ст. 545 ГК);
- договор отчуждения недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 555 ГК);
- договор аренды недвижимого имущества, если иное не установлено законодательными актами (п.2 ст. 580 ГК);
- договор аренды предприятия (п. 2 ст. 629 ГК).



Государственной регистрации подлежат договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, подлежащих государственной регистрации, в том числе договоры:

- отчуждения недвижимого имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента и др.);
- об ипотеке, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами;
- доверительного управления недвижимым имуществом;
- аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами;
- залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества;
- залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;
- вычленения изолированного помещения, машино-места из капитального строения;
- раздела недвижимого имущества, являющегося общей собственностью;
- слияния двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимости;
- об установлении или изменении долей в праве собственности на недвижимое имущество;
- об изменении или расторжении зарегистрированных договоров с недвижимым имуществом;
- брачный договор, если он определяет судьбу недвижимого имущества;
- соглашение о разделе имущества, если оно определяет судьбу недвижимости;
- соглашение о детях, если оно определяет судьбу недвижимости;
- соглашение об уплате алиментов, если оно определяет судьбу недвижимости.



Организации по государственной регистрации несут ответственность за убытки, причиненные гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам в результате:

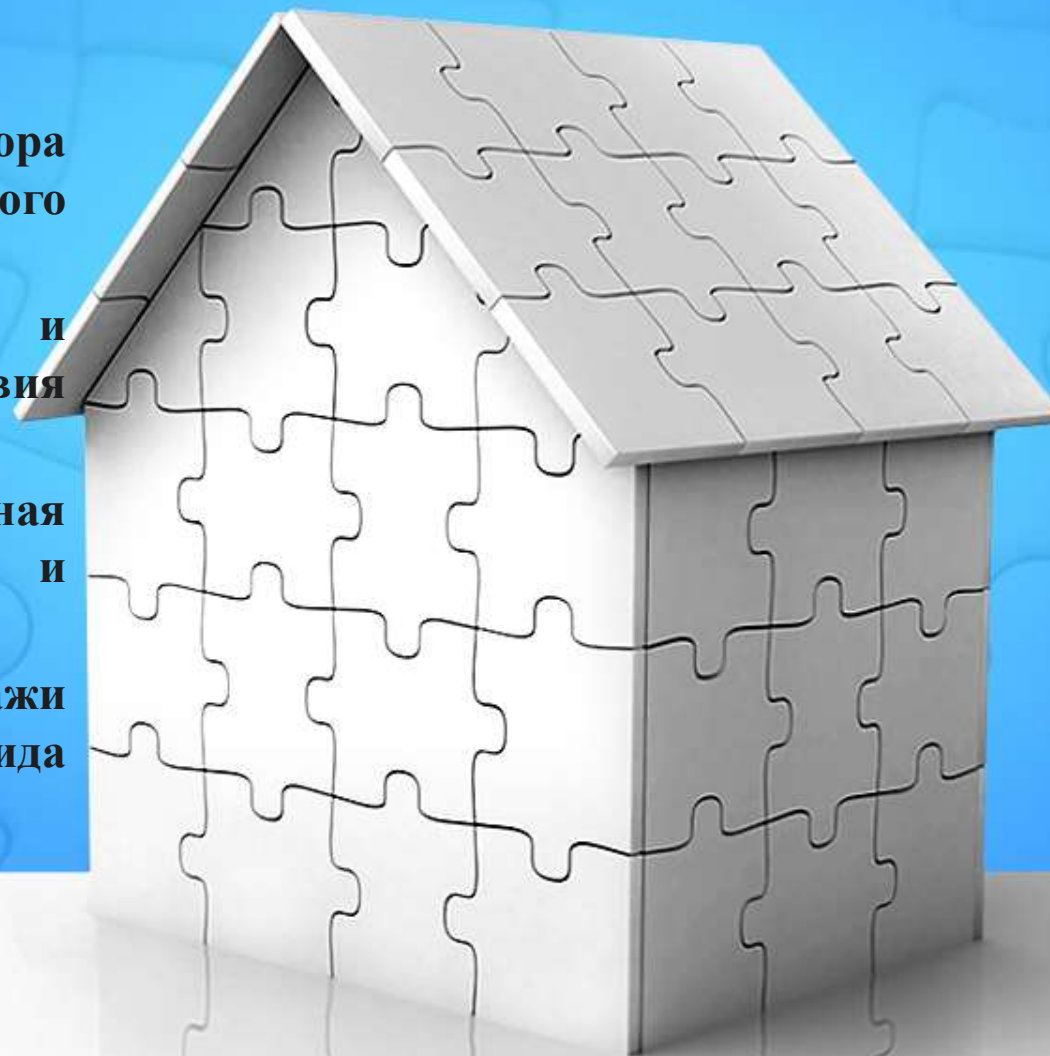
- предоставления недостоверной информации из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- неправомерного отказа в совершении регистрационных действий;
- неправомерного совершения регистрационных и иных действий;
- утраты, порчи документов или информации, хранящейся в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- нарушения установленных сроков рассмотрения заявлений.



Тема 3: Договор купли-продажи недвижимого имущества

Вопросы темы:

1. Понятие и виды договора купли-продажи недвижимого имущества
2. Субъектный состав и существенные условия договора
3. Форма и государственная регистрация договора и перехода прав по нему
4. Особенности купли-продажи в зависимости от вида недвижимости



По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, капитальное строение (здание, сооружение), квартиру или другое недвижимое имущество (п. 1 ст. 130) (п. 1 ст. 520 ГК).



Существенные условия

Договора купли - продажи недвижимости

- предмет
- цена

Договора купли-продажи жилой недвижимости

- предмет
- цена
- перечень лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением, если таковые имеются



Определение предмета договора 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 (ст. 525 ГК).



Не является предметом договора недвижимость, изъятая из оборота

- недра (ст. 5 Кодекса о недрах)
- леса (ст. 5 Лесного кодекса)
- воды, в том числе поверхностные водные объекты (ст. 8 Водного кодекса)
- иные объекты, составляющие собственность Республики Беларусь (например, суда с ядерной энергетической установкой)



Цена недвижимости (общие правила)

- 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.
- Если 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.
- Правила определения цены, предусмотренные п.3 ст. 394 ГК, не применяются (ст. 526 ГК).



Оценка недвижимости (общие правила)

- Положение об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь, утвержденное Указом Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 N 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»;
- О методах оценки стоимости объектов гражданских прав при осуществлении с ними определенных видов сделок и (или) иных юридически значимых действий, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 07.05.2007 N 562;
- СТБ 52.3.01-2011, утвержден постановлением Государственного комитета по стандартизации Республики Беларусь от 20.01.2011 N 2 «Об утверждении, введении в действие, изменении и отмене технических нормативных правовых актов в области технического нормирования и стандартизации и общегосударственных классификаторов Республики Беларусь».



Субъекты договора

- Собственники либо лица, уполномоченные распоряжаться недвижимым имуществом.
- Особенности субъектного состава установлены Законом Республики Беларусь от 09.12. 1992 г. «О хозяйственных обществах» (ст. 56, 58).
- При отчуждении имущества, находящегося в республиканской собственности, особенности субъектного состава установлены нормами Указа Президента Республики Беларусь от 10.05.2019 г. № 169 «О распоряжении государственным имуществом».



Форма и государственная регистрация договора и перехода прав по нему

- В соответствии со ст. 521 ГК договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п.2 ст. 404 ГК).
- В соответствии с п. 3 ст. 9 Закона о госрегистрации государственной регистрации подлежат договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, подлежащих государственной регистрации, в том числе договоры отчуждения недвижимого имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента и др.).
- В соответствии с п. 1 ст. 522 ГК переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.
- В соответствии п. 2 ст. 529 ГК договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.



Передача недвижимости

- Юридический состав: фактическая передача и подписание документа о его передаче (передаточного акта или иного документа о передаче).
- Передаточный акт – не является договором; с его подписанием не происходит переход права.
- Передаточный акт – документ, подтверждающий исполнение обязательства по договору.
- Форма документа о передаче – письменная.
- Уклонение от подписания документа о передаче – это отказ от соответствующей обязанности (п. 1 ст. 527 ГК).



При правовом регулировании купли-продажи земельных

участков законодатель основывается на:

- обязательной государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними. Исключения могут быть предусмотрены законодательными актами (например, Указы Президента Республики Беларусь от 11 августа 2005 г. № 368, от 10.05.2019 г. № 169);
- единстве судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений, если иное не предусмотрено Коз и иными законодательными актами;
- использования земельных участков по целевому назначению;
- существовании государственной и частной собственности на земельные участки;
- индивидуальный предприниматель не может быть стороной в договоре;
- иностранный гражданин или лицо без гражданства не может быть покупателем.



Приобрести земельный участок в частную собственность можно:

- без проведения аукциона в случаях, определяемых законодательными актами и в иных случаях по решению Президента Республики Беларусь (ст. 12 КоЗ, п.7, 8, 9 Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 № 667);
- по результатам аукциона, но тоже по решению об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона и протокола о результатах аукциона (Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 N 462 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. N 667»).



Стоимость земельных участков, находящихся в частной собственности, при совершении сделок по их возмездному отчуждению устанавливается в соответствующих договорах и не может быть ниже кадастровой стоимости этих земельных участков на момент совершения сделок (ч. 6 ст. 31 КоЗ).

- *Кадастровая стоимость* - это сумма, отражающая ценность (полезность) земельного участка при использовании по существующему целевому назначению.
- Результаты кадастровой оценки внесены в регистр стоимости государственного земельного кадастра и доступны любому лицу в режиме online на сайте ГУП «Национальное кадастровое агентство».



Отчуждение государственных земельных участков

Специальное правовое регулирование

≠ приватизации земельных участков

- Положение о порядке проведения электронных торгов по продаже государственного имущества, включая земельные участки, права заключения договора аренды государственного имущества, в том числе земельных участков, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.07.2013г. № 608
- отчуждение может быть безвозмездным.



Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 N 462 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. N 667» содержит:

- Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже земельных участков в частную собственность.
- Положение о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков.
- Положение о порядке определения размера убытков, причиненных землепользователям изъятием у них земельных участков и сносом расположенных на них объектов недвижимости.
- Положение о порядке выкупа земельных участков, находящихся в частной собственности, для государственных нужд.
- Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов государственной собственности и земельного участка в частную собственность или права заключения договора аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества.
- Положение о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений).
- Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов, находящихся в государственной собственности, без продажи права заключения договора аренды земельного участка, необходимого для обслуживания отчуждаемого имущества.
- Положение о порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства.
- Положение о порядке возмещения потерь лесохозяйственного производства.



Купля-продажа капитальных строений, находящихся в государственной собственности

- Указ Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 N 169 «О распоряжении государственным имуществом».
- Указ Президента Республики Беларусь от 01 апреля 2016 N 121 «О предоставлении недвижимого имущества дипломатическим представительствам».
- Указ Президента Республики Беларусь от 16 ноября 2006 N 677 «О некоторых вопросах распоряжения имуществом, находящимся в коммунальной собственности, и приобретения имущества в собственность административно-территориальных единиц».
- Указ Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 N 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь».
- Указ Президента Республики Беларусь от 16 ноября 2006 N 677 «О некоторых вопросах распоряжения имуществом, находящимся в коммунальной собственности, и приобретения имущества в собственность административно-территориальных единиц»
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12 июля 2013 N 609 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения аукционов (конкурсов) по продаже отдельных объектов, находящихся в государственной собственности»



По договору продажи предприятия продавец обязуется передать в собственность покупателя предприятие в целом как имущественный комплекс (ст.132 ГК), за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам (п. 1 ст. 530 ГК)

- Договор заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 404), с обязательным приложением к нему документов, указанных в пункте 2 статьи 532 ГК.
- Несоблюдение формы договора продажи предприятия влечет его недействительность.
- Договор продажи предприятия подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (ст. 531 ГК).
- Существенными условиями этого договора следует признать предмет и цену.



Предмет договора – предприятие, которое

- а) представляет собой имущественный комплекс. В него входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, капитальные строения (здания, сооружения), оборудование, инвентарь, сырье, продукция, 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 законодательством или договором;
- б) имеет специальное назначение – использование для осуществления предпринимательской деятельности (п. 1 ст. 132 ГК).



Установлен перечень документов, необходимых для совершения сделок с предприятием как имущественным комплексом

- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17 февраля 2012 N 156 «Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 февраля 2009 г. N 193 и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь»



Стоимость предприятия определяется

- Положением об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 N 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»;
- постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 07.05.2007 N 562 «О методах оценки стоимости объектов гражданских прав при осуществлении с ними определенных видов сделок и (или) иных юридически значимых действий».



Предусмотрены правила продажи сельскохозяйственных убыточных предприятий

- Указ Президента Республики Беларусь от 14 июня 2004
N 280 «О порядке и условиях продажи юридическим лицам предприятий как
имущественных комплексов убыточных сельскохозяйственных организаций»



Договор купли-продажи иных объектов недвижимости

- Кодекс торгового мореплавания Республики Беларусь (ст.13)
- Кодекс внутреннего водного транспорта Республики Беларусь (ст. 29)
- Воздушный кодекс Республики Беларусь (ст. 30).



Тема 4: Договоры дарения, мены, ренты недвижимого имущества

Вопросы

1. Понятие договора дарения
2. Стороны, предмет и форма договора дарения недвижимого имущества
3. Права и обязанности сторон по договору дарения недвижимого имущества

Договором дарения

- ▶ признается договор, по которому одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность, либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом (ст.543 ГК).
- ▶ *Пожертвование* – это дарение вещи или права в общеполезных целях (п.1 ст.553 ГК).

Стороны, предмет, форма договора

- ▶ Сторонами в договоре дарения – дарителем и одаряемым – могут быть физические, юридические лица, Республика Беларусь и административно-территориальные единицы. Однако необходимо учитывать правила ст. 546 ГК и иные.
- ▶ Предмет договора дарения недвижимости должен быть конкретно определен (назван).
- ▶ Форма договора дарения недвижимости подчиняется общим правилам о форме сделок. Следовательно, она является простой письменной. Установлено правило о необходимости государственной регистрации договора дарения недвижимого имущества (п. 3 ст. 545 ГК, ст. 49 КоЗ).

Права и обязанности сторон

Даритель

- ▶ Передача дара (ч. 2 п.1 ст. 545 ГК).
- ▶ Отказ от исполнения договора дарения (ст. 548 ГК).
- ▶ Отмена дарения (ст. 549 ГК).
- ▶ Требование возмещения реального ущерба, причиненного отказом одаряемого принять дар по письменному договору дарения (п.3 ст. 544 ГК).

Одаряемый

- ▶ Право принять дар.
- ▶ Право отказаться от принятия дара в любое время до его передачи (п.1 ст. 544 ГК).
- ▶ Право на возмещение вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу вследствие недостатков подаренной вещи (ст. 551 ГК).
- ▶ Отмена дарения (ст. 549 ГК).

Договор мены

Вопросы

1. Понятие и признаки договора мены
2. Стороны, предмет и цена договора мены недвижимости
3. Права и обязанности сторон по договору мены недвижимости

По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой (п.1 ст.538 ГК).

Договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением

Вопросы

1. Общие положения о ренте и пожизненном содержании с иждивением
2. Договор постоянной ренты
3. Договор пожизненной ренты
4. Договор пожизненного содержания с иждивением

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (ст. 554 ГК).

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а если под выплату ренты передается недвижимое имущество, то и государственной регистрации (ст. 555 ГК).

В договоре ренты

► предмет включает в себя две группы отношений:

1. отношения по передаче в собственность (с оплатой или безвозмездно);
2. отношения денежного характера, при которых кредитор (получатель ренты) имеет право требования к должнику (плательщику ренты). Последнее отношение выражается в денежной сумме либо предоставлении средств на содержание в иной форме (предоставление вещей, выполнение работ, оказание услуг, обеспечение потребностей в жилище, уходе, оплате ритуальных услуг).

► существенными условиями являются:

1. предмет договора;
2. обеспечение исполнения обязательства по выплате ренты.

В соответствии со ст. 572 ГК по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передает принадлежащее ему недвижимое имущество, за исключением земельного участка, в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). При этом земельный участок передается под выплату ренты в соответствии с законодательством об охране и использовании земель.

Тема 5: Договор аренды недвижимого имущества

Вопросы темы

1. Договор аренды земельного участка, участков лесного фонда, водных объектов.
2. Договор аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (п. 1 ст. 577 ГК).

- Форма договора аренды земельного участка - простая письменная. Однако договор аренды и субаренды земельного участка, а также возникновение, переход, прекращение права аренды и субаренды земельного участка подлежат обязательной государственной регистрации (ст. 49 КоЗ).

Способы заключения договора аренды государственного земельного участка

по результатам аукциона

- Кодекс Республики Беларусь о земле
- Указ Президента Республики Беларусь № 667
- Указ Президента Республики Беларусь от 01 марта 2010 N 101 «О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности»
- постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 N 462 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. N 667».

без аукциона

- Кодекс Республики Беларусь о земле
- Указ Президента Республики Беларусь № 667
- Указ Президента Республики Беларусь от 01 марта 2010 N 101 «О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности»
- постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 N 462 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. N 667».

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 N 462 «О некоторых мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007г. N 667» содержит:

- Положение о порядке организации и проведения аукционов на право заключения договоров аренды земельных участков.
- Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов государственной собственности и земельного участка в частную собственность или права заключения договора аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества.
- Положение о порядке организации и проведения аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений).
- Положение о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов, находящихся в государственной собственности, без продажи права заключения договора аренды земельного участка, необходимого для обслуживания отчуждаемого имущества.

Арендодатели земельных участков

141

государственных

- государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией;
- администрации свободных экономических зон.

частных

- граждане Республики Беларусь;
- негосударственные юридические лица;
- законные представители несовершеннолетних наследников до приобретения наследниками дееспособности в полном объеме.

Арендаторы земельных участков

- граждане Республики Беларусь;
- индивидуальные предприниматели;
- юридические лица Республики Беларусь;
- иностранные юридические лица и их представительства;
- иностранные государства;
- дипломатические представительства и консульские учреждения иностранных государств;
- международные организации и их представительства.

Срок договора аренды земельного участка

- 10 лет не менее – аренда для ведения сельского хозяйства;
- нормативный срока строительства и (или) эксплуатации капитальных строений - аренда государственного земельного участка, предоставленного для целей, связанных со строительством и (или) обслуживанием этих строений;
- срок аренды водного объекта - аренда земельного участка, предоставленного для целей использования водного объекта;
- срок аренды земельного участка не должен превышать 99 лет.

Иные условия договора аренды земельного участка

144

- Земельные участки, находящиеся в частной собственности, предоставляются:
 - только с находящимися на них капитальными строениями;
 - с сохранением целевого назначения земельного участка;
 - при наличии документов, удостоверяющих права на эти строения.
- Строительство капитальных строений арендаторами частных земельных участков не допускается (есть исключения).
- Правила п. 2 ст. 592 ГК к аренде земельных участков не применяются.
- К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено актами законодательства.

Форма договора аренды земельных участков

- простая письменная.
- Договор подлежит государственной регистрации.
- Утверждена Типовая форма договора аренды земельного участка (*постановление Совета Министров Республики Беларусь от 20.03.2008 N 427 «Об установлении типовой формы договора аренды земельного участка»*).

Указом Президента Республики Беларусь от 21 марта 2018 N 112 «Об охоте и ведению охотничьего хозяйства» утверждены Правила ведения охотничьего хозяйства и охоты, в соответствии с которыми:

- *арендуемые охотничьи угодья* – охотничьи угодья, переданные юридическим лицам в аренду и (или) безвозмездное пользование для ведения охотничьего хозяйства.
- Примерная форма договора аренды охотничьих угодий утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 июня 2018 N 454 «О некоторых вопросах охоты и ведения охотничьего хозяйства».

Договор аренды охотничьих угодий содержит

147

- предмет договора, включая описание границ, общую площадь и площадь по категориям охотничьих угодий;
- права и обязанности сторон;
- размер и сроки внесения арендной платы;
- ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей;
- срок действия;
- порядок изменения условий договора, его расторжения и прекращения;
- иные, не противоречащие законодательству условия, которые стороны признают необходимым предусмотреть в договоре (*Приложение № 1 к постановлению Совета Министров № 454, гл. 3 Правила ведения охотничьего хозяйства*).

Аренда участков лесного фонда

- осуществляется на основе норм Лесного кодекса Республики Беларусь (гл. 10),
- не может трансформироваться в собственность,
- субаренды не допускает.
- Типовая форма договора аренды участков лесного фонда утверждена *постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 04 ноября 2016 N 907 «О мерах по реализации Лесного кодекса Республики Беларусь»*.

Аренда поверхностных водных объектов осуществляется на основе норм

- Водного кодекса Республики Беларусь 2014 г.
- Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 25 апреля 2015 N 333 «Об утверждении Положения о порядке предоставления поверхностных водных объектов в аренду для рыбоводства и признании утратившими силу постановлений Совета Министров Республики Беларусь».

В соответствии со ст. 621 ГК по договору **аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места** арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение или машино-место.

Эти правила применяются к аренде части капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места, если иное не предусмотрено законодательством.

Способы заключения договора аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности

По результатам аукциона

- в населенных пунктах свыше 50 тыс. человек, определяемых в соответствии с законодательными актами Президента Республики Беларусь, предусматривающими меры по стимулированию производства и реализации товаров (работ, услуг).
- для производства и (или) реализации подакцизных товаров, ювелирных изделий из драгоценных металлов и (или) драгоценных камней, осуществления лотерейной, риэлтерской, страховой, банковской деятельности, деятельности в сфере игорного бизнеса, деятельности по организации и проведению электронных интерактивных игр, а также для осуществления иных видов деятельности, определяемых Советом Министров Республики Беларусь.

Без проведения аукциона

- признания аукциона несостоявшимся;
- для размещения промышленных и сельскохозяйственных производств, эксплуатации технологического оборудования, складирования и хранения товароматериальных ценностей вне зависимости от места расположения, за исключением отдельных видов деятельности и населенных пунктов либо конкретных зданий, определенных Советом Министров Республики Беларусь, сдача в аренду которых осуществляется путем проведения аукциона вне зависимости от населенных пунктов;
- для размещения объектов по оказанию бытовых услуг;
- для размещения объектов общественного питания с количеством посадочных мест не более 25;
- для организации розничной торговли товарами площадью не более 25 кв.м при условии отсутствия у претендента иных торговых объектов;
- сдачи в аренду на условиях почасовой аренды;
- сдачи в аренду помещений установленными госорганами;
- сдачи в аренду на новый срок прежнему арендатору.

Арендодатели

Государственной собственности

- установлены в п. 2 Положения о порядке проведения аукционов по продаже права заключения договоров аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в государственной собственности, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 29.03.2012 N 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом»,
- в Указе Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019г. № 169 «О порядке распоряжения государственным имуществом».

Частной собственности

- собственники капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей.

Существенные условия договора аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино - мест, их частей, находящихся в республиканской собственности

Предмет

- данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды
- Указ Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 N 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом».

Арендная плата и сроки её уплаты

- Указ Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 N 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом».

Ставка арендной платы определяется в соответствии с нормами Указа Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 N 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом»

- ▶ путем умножения базовой ставки на коэффициенты, предусмотренные Положением о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей.
- ▶ произведение базовой ставки за торговые места на рынках и в торговых центрах (базовая ставка определена в приложении к Положению) на коэффициент от 0,6 до 1 включительно, устанавливаемый облисполкомами и Минским горисполкомом в зависимости от местонахождения рынков и торговых центров (Положение о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, их частей на рынках и в торговых центрах для организации и осуществления розничной торговли).
- ▶ Категория «базовая арендная величина» введена Указом № 150, устанавливается в белорусских рублях, ежегодно пересматривается Советом Министров Республики Беларусь. На 01. 04. 2021 г. – 17,85 руб.

Договор аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 404) (ст. 622 ГК).

Содержание передаточного акта

- место и дата составления акта;
- регистрационный номер и дата заключения договора аренды;
- характеристика состояния передаваемого недвижимого имущества;
- сроки и порядок устранения выявленных недостатков и неисправностей (Положение о порядке сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности, утвержденное Указом № 150).

ТЕМА 6: Договор залога недвижимого имущества



Вопросы темы

1. Понятие и источники правового регулирования договора залога недвижимого имущества
2. Предмет и другие существенные условия договора об ипотеке
3. Стороны договора об ипотеке
4. Форма договора и государственная регистрация договора и права
5. Права и обязанности сторон по договору
6. Передача (уступка) прав по договору об ипотеке и по обязательству, обеспеченному ипотекой
7. Последующая ипотека
8. Передача и залог закладной
9. Основания и порядок обращения взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке
10. Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание
11. Особенности ипотеки земельных участков, предприятий, капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных консервированных капитальных строений, изолированных помещений, машино-мест.



Понятие и источники правового регулирования договора залога недвижимого имущества

- *ипотека* — залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и др.) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам.
- В силу ипотеки кредитор по обязательству, обеспеченному ипотекой (залогодержатель), имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости переданного в ипотеку имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.
- Гражданский кодекс Республики Беларусь;
- Закон Республики Беларусь от 20 июня 2008г. “Об ипотеке”;
- Жилищный кодекс Республики Беларусь;
- Кодекс Республики Беларусь о земле;
- Декрет Президента Республики Беларусь от 01 марта 2010 N 3 «О некоторых вопросах залога имущества»;
- Указ Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 N 169 «О распоряжении государственным имуществом»;
- Указ Президента Республики Беларусь от 02 июня 2009 N 276 «Об отдельных вопросах ипотеки земельных участков и признании утратившими силу некоторых указов Президента Республики Беларусь»;
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 28 октября 2008 N 1599 «Об особенностях проведения публичных торгов (торгов) по реализации земельных участков, являющихся предметом ипотеки»;
- Постановление Президиума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 27 октября 2010 N 42 «О некоторых вопросах обращения взыскания на заложенное имущество».

Существенные условия договора об ипотеке

- имущество, являющееся предметом ипотеки, его наименование, место нахождения и достаточное для идентификации описание;
- стоимость имущества;
- существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой;
- право, на основании которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, осуществившей регистрацию этого права залогодателя;
- удостоверение закладной (при наличии определенных условий);
- условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Предметом ипотеки могут быть

- недвижимое и иное имущество, приравненное законодательными актами к недвижимому, наличное или которое поступит залогодателю в будущем и которое на момент заключения договора об ипотеке не считается созданным в соответствии с законодательством (п.1 ст. 6 Закона об ипотеке);
- предприятие как имущественный комплекс (право залога распространяется на все имущество, входящее в состав имущественного комплекса, включая права требования и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором об ипотеке);
- плоды, продукция и доходы, полученные в результате использования имущества, являющегося предметом ипотеки, в случаях, предусмотренных договором об ипотеке.

Земельный участок

- может быть предметом ипотеки только в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору, заключенному с банком, а в случаях, определяемых законодательными актами, изданными Президентом Республики Беларусь, - по иным договорам, заключаемым с другими организациями (ст. 50 КоЗ).
- Указ Президента Республики Беларусь от 02 июня 2009 N 276 «Об отдельных вопросах ипотеки земельных участков и признании утратившими силу некоторых указов Президента Республики Беларусь»;
- постановление Совета Министров Республики Беларусь от 09 октября 2014 N 956 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 30 июня 2014г. № 326».



Правила ипотеки многолетних насаждений, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, судов плавания “река-море”, космических объектов устанавливаются законодательными актами (например, КТМ, КВВТ)

Не могут быть предметом ипотеки

- неделимые вещи;
- участки недр, водные объекты, леса;
- имущество, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам в соответствии с Законом Республики Беларусь от 24 октября 2016г. «Об исполнительном производстве» (п. 1 Приложения);
- имущество, приобретенное за счет внешнего государственного займа (кредита), до полного погашения обязательств по такому займу (кредиту) (ст. 6 Закона об ипотеке);
- жилые помещения государственного жилищного фонда (ст. 70 ЖК).

Стороны договора об ипотеке

залогодатель

- собственник;
- лицо, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, с согласия собственника или уполномоченного им лица;
- должник по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, и лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

залогодержатель

- кредитор по обязательству, обеспеченному ипотекой.
- банки и Международная финансовая корпорация, Евразийский банк развития, Европейский банк реконструкции и развития (Указ Президента Республики Беларусь от 02 июня 2009 N 276);
- банки и иные юридические лица (постановление Совета Министров Республики Беларусь от 09 октября 2014 N 956).

Форма договора и государственная регистрация договора и права (ст. 11 Закона об ипотеке)

- Договор об ипотеке заключается в письменной форме.
- Договор об ипотеке в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежит нотариальному удостоверению.
- При включении соглашения об ипотеке в иной договор, содержащий обязательство, обеспечиваемое ипотекой, в отношении формы, содержания и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке.
- Договор считается заключенным с момента его госрегистрации, за исключением случая ипотеки имущества, которое поступит залогодателю в будущем и которое на момент заключения договора об ипотеке не считается созданным в соответствии с законодательством.
- Договор об ипотеке имущества, которое поступит залогодателю в будущем и которое на момент заключения договора об ипотеке не считается созданным в соответствии с законодательством, считается заключенным с момента придания договору об ипотеке письменной формы.

Права и обязанности залогодателя

Права залогодателя

- пользоваться имуществом, являющимся предметом ипотеки. Предмет ипотеки остается во владении залогодателя;
- получать в результате использования имущества плоды, продукцию и доходы, если иное не предусмотрено договором об ипотеке;
- отчуждать имущество;
- перезакладывать имущество, если иное не установлено законодательством или договором об ипотеке;
- сдавать имущество в аренду (наем) или безвозмездное пользование, предоставлять другому лицу право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут).
- иным образом распоряжаться имуществом с письменного согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законодательством или договором об ипотеке.

Обязанности залогодателя

- поддерживать имущество в исправном состоянии и нести расходы по содержанию этого имущества до момента прекращения ипотеки, если иное не предусмотрено договором об ипотеке;
- производить текущий и капитальный ремонт имущества в сроки, установленные законодательством, если иное не предусмотрено договором об ипотеке;
- истребовать имущество из чужого незаконного владения;
- принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности имущества;
- немедленно уведомлять залогодержателя о возникновении угрозы утраты (гибели) или повреждения имущества
- исполнять иные обязанности в соответствии с настоящим Законом, иными актами законодательства или договором об ипотеке.
- Несет риск случайной утраты (гибели) или повреждения имущества.

Права залогодержателя по договору об ипотеке

- право проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия хранения и содержания имущества;
- при наличии определенных условий вправе требовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой;
- истребовать имущество из чужого незаконного владения для передачи его во владение залогодателю;
- право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату (гибель) или повреждение имущества, являющегося предметом ипотеки, независимо от того, в чью пользу оно застраховано. Это требование подлежит удовлетворению преимущественно перед требованиями других кредиторов залогодателя и лиц, в чью пользу осуществлено страхование, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.
- иные права, предусмотренные Законом об ипотеке, иными актами законодательства или договором об ипотеке (ст. 23 Закона об ипотеке).

Передача (уступка) прав по договору об ипотеке и по обязательству, обеспеченному ипотекой (ст. 34 Закона об ипотеке)

- Залогодержатель вправе, если иное не предусмотрено договором об ипотеке, передать (уступить) другому лицу свои права по договору об ипотеке и по обязательству, обеспеченному ипотекой.
- Лицо, которому переданы (уступлены) права по договору об ипотеке, становится залогодержателем по этому договору вместо прежнего залогодержателя. К нему переходят права по договору, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. К отношениям по передаче (уступке) прав по договору об ипотеке и по обязательству, обеспеченному ипотекой, применяются правила об уступке прав требования, установленные статьями 353 - 361 Гражданского кодекса Республики Беларусь.
- Передача (уступка) прав по договору об ипотеке означает и передачу (уступку) прав по обязательству, обеспеченному ипотекой, если иное не определено соглашением сторон.
- Если по договору об ипотеке выдана закладная, то передача (уступка) прав по этому договору и по обязательству, обеспеченному ипотекой, совершается только путем передачи (уступки) прав по закладной.



Последующая ипотека (гл. 6 Закона об ипотеке)

- Имущество, являющееся предметом ипотеки, заложенное в обеспечение исполнения одного обязательства, может быть предоставлено в ипотеку в обеспечение исполнения другого обязательства того или иного должника тому или иному залогодержателю - последующая ипотека (ст. 30 Закона об ипотеке).
- Очередность залогодержателей устанавливается на основании сведений из Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, так как государственная регистрация последующей ипотеки осуществляется в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.
- Последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке, и если по предшествующему договору об ипотеке не выдана закладная.

Основания для обращения взыскания на заложенное имущество (ст. 37 Закона об ипотеке)

- неисполнение или ненадлежащее исполнение должником обеспеченного залогом обязательства по обстоятельствам, за которые он отвечает.
- При наличии обстоятельств, освобождающих от ответственности, основания для обращения взыскания отсутствуют.
- Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, обращение взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более трех раз в течение одного года (с 1 января по 31 декабря).



Взыскание на имущество может быть обращено

- исключительно по решению суда;
- по решению суда или на основании нотариально удостоверенного соглашения залогодержателя с залогодателем.
- Порядок обращения взыскания установлен ст. 330 ГК, гл. 8 Закона об ипотеке, Законом Республики Беларусь от 24 октября 2016 г. «Об исполнительном производстве».



Взыскание на заложенное имущество может быть обращено *исключительно* по решению суда в случае, когда

- 1) залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно;
- 2) предметом залога является имущество, относящееся к историко-культурным ценностям;
- 3) предметом залога является имущество, ограниченно оборотоспособное;
- 4) предметом залога является предприятие как имущественный комплекс;
- 5) предметом ипотеки является имущество, находящееся в совместной собственности, и кто-либо из его собственников не дает в письменной форме согласия на удовлетворение требований залогодержателя во внесудебном порядке;
- 6) для ипотеки имущества требуется согласие (решение) иного лица или государственного органа, другой государственной организации (ст. 330 ГК, п.3 ст. 40 Закона об ипотеке).

Во внесудебном порядке (ст. 40 Закона об ипотеке)

- взыскание допускается на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодержателем и залогодателем, заключенного до либо после возникновения установленных законодательством оснований для обращения взыскания на имущество, являющееся предметом ипотеки, за исключением случая, когда залогодатель отсутствует и установить его место нахождения невозможно.

В соглашении указывается:

1. наименование имущества, являющегося предметом ипотеки, на которое обращается взыскание, и стоимость этого имущества;
 2. размер требований, обеспеченных ипотекой и подлежащих удовлетворению из стоимости имущества, являющегося предметом ипотеки;
 3. лицо, уполномоченное осуществить реализацию имущества, являющегося предметом ипотеки, при обращении на него взыскания, за некоторым исключением;
 4. все предшествующие и последующие ипотеки имущества, вещные права и права пользования заложенным имуществом третьих лиц.
- Свои особенности установлены для обращения взыскания по предшествующей и последующей ипотеке (ст. 33 Закона об ипотеке).



Реализация заложенного имущества зависит от порядка взыскания

Судебный

- реализуется путем продажи с торгов (электронных торгов) в порядке, установленном Законом об исполнительном производстве с учетом особенностей, предусмотренных Законом об ипотеке и иным законодательством (ст. 41 Закона об ипотеке).
- Особенности проведения публичных торгов (торгов) по реализации земельных участков установлены постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. № 1599 «Об особенностях проведения публичных торгов (торгов) по реализации земельных участков, являющихся предметом ипотеки».

Внесудебный

- без проведения публичных торгов по договору купли-продажи банком-залогодержателем, залогодателем или иным лицом, уполномоченным нотариально удостоверенным соглашением банка-залогодержателя с залогодателем, в случае удовлетворения требований о погашении банковского кредита за счет заложенного имущества, за некоторым исключением;
- на торгах (электронных торгах):
- залогодержателем, залогодателем или иным лицом, уполномоченным нотариально удостоверенным соглашением залогодержателя с залогодателем;
- залогодержателем, если предметом ипотеки являются земельный участок, находящийся в частной собственности.

Особенности ипотеки земельных участков (гл. 10 Закона об ипотеке)

- Могут являться предметом ипотеки только в качестве обеспечения обязательства по кредитному договору, заключенному с банком, а в случаях, определенных законодательными актами Президента Республики Беларусь, - по иным договорам, заключаемым с другими организациями.
- Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, в ипотеку не передаются.
- Не может быть предметом ипотеки, если на него не может быть обращено взыскание по исполнительным документам.
- Если на нем расположено капитальное строение, незавершенное законсервированное капитальное строение, одновременно в ипотеку передается это капитальное строение, незавершенное законсервированное капитальное строение или изолированное помещение.
- Соблюдение установленных законодательными актами в области охраны и использования земель ограничений в отношении круга лиц, которые могут приобретать земельные участки, и целей его использования.
- Соблюдение принципа единства судьбы земельного участка и стоящих на нем капитальных строений, незавершенных законсервированных капитальных строений (при наличии исключений из этого правила).



ТЕМА 7: Договор создания объекта долевого строительства

Вопросы темы:

1. Понятие и правовое регулирование договора
2. Стороны договора
3. Форма и предмет договора
4. Существенные условия договора
5. Ответственность сторон по договору. Защита законодательством «слабой» стороны в договоре.



Понятие договора создания объекта долевого строительства

- Одна сторона - застройщик - принимает на себя обязательство собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц в установленный договором срок обеспечить строительство объекта долевого строительства и по окончании строительства и приемки в эксплуатацию передать объект долевого строительства дольщику, а другая сторона - дольщик - обязуется уплатить определенную договором цену договора (цену объекта долевого строительства) и принять указанный объект в порядке, установленном договором (*постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12.03.2019г. № 156 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473»*).



Правовое регулирование договора

- Указ Президента Республики Беларусь от 10.12.2018г. № 473 «О долевом строительстве»
- Указ Президента Республики Беларусь от 02.07.2020 N 247 «О строительстве жилых помещений»
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12.03.2019г. № 156 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473»
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 08.01.2014 N 6 «Об утверждении Положения о порядке возврата денежных средств при прекращении участия в долевом строительстве, прекращении членства в организации застройщиков, расторжении договоров купли-продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу»
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 22.11.2013 N 1006 «Об утверждении Положения о порядке расчета изменения цены договора (цены объекта долевого строительства)»
- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 12.03.2019 N 156 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. N 473»



Отграничение договора создания объекта долевого строительства

- от договора купли-продажи недвижимости;
- от договора подряда;
- от договора возмездного оказания услуг;
- от договора комиссии;
- от договора простого товарищества.



Стороны договора

Застройщик

- застройщик - юридическое лицо, привлекающее денежные средства дольщиков для строительства собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц объектов долевого строительства путем заключения договоров

Дольщик

- 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 с застройщиком



Форма договора

Простая письменная путем составления одного текстового документа.

Типовая форма утверждена *Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 12.03.2019г. № 156 «О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 10 декабря 2018 г. № 473».*

Подлежит регистрации в местных исполнительных и распорядительных органах, выдавших застройщику разрешительную документацию на строительство объекта строительства.

Считается заключенным с даты его регистрации.



Предмет договора (подпункт 1.25. п. 1 Указа № 473)

- объект долевого строительства - часть объекта строительства, представляющая собой жилое и (или) нежилое помещение в многоквартирном или блокированном жилом доме, многоквартирный жилой дом и (или) иные объекты недвижимости с учетом приходящейся на них в соответствии с законодательством доли инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства и озеленения территории, строительство которых предусмотрено в договоре и осуществляется согласно проектной документации.
- «Характеристика объекта долевого строительства» установлена *Приложением 1 к Типовому договору создания объекта долевого строительства.*
- Объект строительства - один жилой дом (несколько жилых домов), относящиеся к нему (ним) инженерные и транспортные коммуникации, благоустройство и озеленение, иные объекты недвижимости.



Существенные условия договора (подпункт 1.7. п. 1 Указа № 473)

- определение конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, с указанием особенностей строительства, характеристики объекта и сведений о полном или частичном выполнении отделочных работ;
- реквизиты банка и номер специального счета, на который зачисляются денежные средства льготных кредитов;
- реквизиты банка и номер специального счета, на который зачисляются денежные средства на строительство объекта долевого строительства и оплату затрат застройщика, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимых на стоимость строительства;
- реквизиты банка и номер текущего (расчетного) банковского счета, на который зачисляются денежные средства на оплату прибыли застройщика;
- срок исполнения обязательств по договору;
- стоимость строительства 1 кв. метра общей площади объекта долевого строительства;
- цена договора (цена объекта долевого строительства);
- размер и порядок внесения дольщиком денежных средств



Существенные условия договора (подпункт 1.7. п. 1 Указа № 473)

- гарантийный срок на объект долевого строительства;
- права и обязанности сторон;
- порядок изменения условий договора;
- обязательство застройщика передать дольщику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических нормативных правовых актов, проектной, иной документации и другим обязательным требованиям;
- порядок приемки-передачи объекта долевого строительства;
- основания расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения;
- порядок возврата денежных средств дольщику в случае неисполнения обязательств или расторжения договора до истечения установленного договором срока его исполнения (отказа одной из сторон от исполнения договора);
- ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору.



Цена договора (цена объекта долевого строительства)

- размер денежных средств, подлежащих уплате дольщиком, включая затраты застройщика на строительство объекта долевого строительства, определенные в соответствии с законодательством в текущих ценах на конкретный календарный месяц и год с учетом прогнозных индексов цен в строительстве, затраты застройщика, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства объекта долевого строительства, но относимые на стоимость строительства, и прибыль застройщика.



Цена договора (объекта долевого строительства)

- определяется на дату опубликования проектной декларации, заключения договора, в иных требуемых случаях;
- устанавливается в договоре в белорусских рублях, платежи производятся дольщиками в белорусских рублях.
- Изменение цены договора допускается по соглашению сторон, в том числе по соглашению сторон об изменении проектной документации в отношении финансируемого дольщиком объекта долевого строительства, по ходатайству дольщика об отказе от оказания услуг, выполнения работ или об оказании дополнительных услуг, выполнении дополнительных работ.
- Застройщик вправе изменить цену договора при определенных условиях (*подпункты 1.11., 1.15. п.1 Указа № 473*).



Порядок оплаты цены договора (объекта долевого строительства)

- производится дольщиком единовременно или поэтапно в установленный договором период по графику платежей, являющемуся приложением к договору. Уплата цены договора (цены объекта долевого строительства) может осуществляться на основании ежемесячно представляемых застройщиком в произвольной форме справок о стоимости выполненных работ, затратах застройщика и размере очередного взноса для оплаты стоимости строительства объекта долевого строительства (справки застройщика) (*п. 3 Положения*).
- Платежи вносятся после регистрации договора.
- Обязательства дольщика по договору считаются исполненными со дня уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором.
- «График платежей при строительстве объекта долевого строительства» установлен *Приложением 5 к Типовому договору создания объекта долевого строительства*.



Ответственность в случае нарушения сроков исполнения обязанностей

Застройщик

Дольщик

- в срок не позднее двух месяцев после передачи объектов долевого строительства дольщикам выплатить неустойку (пеню) дольщикам, выполнившим в полном объеме свои договорные обязательства по оплате цены договора (цены объекта долевого строительства), в размере 0,01 процента (при превышении нормативных сроков строительства до трех месяцев), 0,02 процента (при превышении нормативных сроков строительства от трех до шести месяцев), 0,03 процента (при превышении нормативных сроков строительства свыше шести месяцев) от суммы внесенных дольщиком денежных средств за каждый день просрочки, если больший размер санкций не определен законодательными актами или договором.
- уплачивает застройщику неустойку (пеню) в размере 0,02 процента (при необходимости внесения дольщиком платежей в соответствии с графиком платежей или по справкам застройщика) или 0,002 процента (если платежи должны вноситься дольщиком единовременно) от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки до дня погашения задолженности либо принятия решения о расторжении договора в установленном порядке.