



**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

**Белорусский национальный
технический университет**

**Кафедра «Организация строительства
и управление недвижимостью»**

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Пособие

**Минск
БНТУ
2016**

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
Белорусский национальный технический университет

Кафедра «Организация строительства
и управление недвижимостью»

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Пособие

для студентов дневной и заочной формы обучения
по специальности 1-70 02 02 «Экспертиза
и управление недвижимостью»

*Рекомендовано учебно-методическим объединением
в сфере высшего образования по образованию
в области строительства и архитектуры*

Минск
БНТУ
2016

УДК 347.214.2 (075.8)

ББК 67.404.211.1я7

П68

Авторы:

В. А. Шанюкевич (тема 2), *В. А. Бендяк* (темы 2, 4),
В. М. Завгордоний (темы 1, 2), *И. В. Шанюкевич* (темы 3, 5)

Рецензенты:

В. Г. Голованов, доцент, кандидат юридических наук,
ректор ЧУО «БИП – Институт правоведения»;
Л. А. Козыревская, доцент, кандидат юридических наук,
доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин
УО «Белорусский государственный экономический университет»

Правовое регулирование недвижимости : пособие для студентов
П68 дневной и заочной формы обучения по специальности 1-70 02 02
«Экспертиза и управление недвижимостью» / В. А. Шанюкевич
[и др.]. – Минск : БНТУ, 2016. – 148 с.
ISBN 978-985-550-769-8.

Пособие по учебной дисциплине «Правовое регулирование недвижимости» предназначено для изучения вопросов, касающихся правового регулирования недвижимости. Материалы представлены на базе законодательства Республики Беларусь по состоянию на 01.10.2015 г.

Рассматриваются общественные отношения, связанные с созданием, изменением и прекращением существования недвижимого имущества, а также возникновением, осуществлением, прекращением и защитой права собственности и других вещных прав на него, осуществлением сделок с объектом недвижимости и государственной регистрацией таких сделок.

Данное издание адресуется для использования при организации учебно-методической работы по учебной дисциплине «Правовое регулирование недвижимости» в высших учебных заведениях.

УДК 347.214.2 (075.8)

ББК 67.404.211.1я7

ISBN 978-985-550-769-8

© Белорусский национальный
технический университет, 2016

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
Тема 1. Понятие и задачи правового регулирования недвижимости в Республике Беларусь. Источники правового регулирования недвижимости в Республике Беларусь	6
1.1. Понятие и задачи правового регулирования недвижимости в Республике Беларусь	6
1.2. Источники правового регулирования недвижимости в Республике Беларусь	8
<i>Контрольные задания</i>	9
Тема 2. Гражданское законодательство	10
2.1. Общие положения	10
2.1.1. Понятие гражданского законодательства.....	10
2.1.2. Физические и юридические лица как субъекты гражданско-правовых отношений.....	11
2.1.3. Виды и формы сделок. Государственная регистрация сделок. Недействительность сделок.....	17
2.1.4. Представительство. Доверенность.....	22
2.1.5. Сроки. Исковая давность	27
<i>Контрольные задания</i>	30
2.2. Право собственности и другие вещные права	31
2.2.1. Содержание права собственности. Приобретение и прекращение права собственности	31
2.2.2. Понятие и виды общей собственности, основание ее возникновения. Право общей совместной собственности	33
2.2.3. Вещные права на недвижимое имущество.....	35
<i>Контрольные задания</i>	36
2.3. Обязательственное право. Отдельные виды обязательств	37
2.3.1. Понятие обязательства и основание его возникновения. Исполнение обязательств, обеспечение исполнения обязательств, ответственность за их нарушение, прекращение обязательств	37
2.3.2. Общие положения о договоре	41
2.3.3. Договор купли-продажи.....	44
2.3.4. Договор мены.....	47
2.3.5. Договор дарения	47

2.3.6. Рента и пожизненное содержание с иждивением.....	51
2.3.7. Аренда	56
2.3.8. Безвозмездное пользование	60
2.3.9. Доверительное управление имуществом	63
<i>Контрольные задания</i>	66
2.4. Наследственное право	67
2.4.1. Общие положения о наследовании	67
2.4.2. Наследование по завещанию	70
2.4.3. Наследование по закону.....	75
2.4.4. Принятие наследства.....	78
<i>Контрольные задания</i>	81
Тема 3. Жилищное законодательство	82
3.1. Основание возникновения права пользования жилыми помещениями. Договор найма, поднайма жилого помещения.....	82
3.2. Обмен (мена) жилых помещений.....	87
3.3. Переустройство и перепланировка жилого помещения. Раздел жилого помещения	91
3.4. Основание возникновения права собственности на жилые помещения.....	93
<i>Контрольные задания</i>	95
Тема 4. Земельное законодательство	96
4.1. Объекты и субъекты земельных отношений. Категории и виды земель. Земельный сервитут.....	96
4.2. Предоставление и изъятие земельных участков	98
4.3. Виды прав на земельные участки.....	102
4.4. Сделки с земельными участками. Особенности наследования земельных участков.....	109
<i>Контрольные задания</i>	112
Тема 5. Отдельные вопросы правового регулирования недвижимости	113
5.1. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним	113
5.2. Ипотека.....	119
5.3. Правовое регулирование недвижимости в зарубежных странах.....	128
<i>Контрольные задания</i>	144
Список используемой литературы	146

Введение

Учебная дисциплина «Правовое регулирование недвижимости» предназначена для студентов дневной и заочной формы обучения специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью». Основной целью преподавания дисциплины является изложение теоретических и нормативно-методических положений в области правового регулирования недвижимости.

Теоретические материалы и контрольные задания данного пособия позволят уяснить вопросы, касающиеся правового регулирования недвижимости. Настоящий курс связан с профилирующими предметами и обеспечивает освоение знаний по группе дисциплин.

Предметом рассмотрения данного пособия являются общественные отношения, связанные с созданием, изменением и прекращением существования недвижимого имущества, а также возникновением, осуществлением, прекращением и защитой права собственности и других вещных прав на него, осуществлением сделок с объектами недвижимости и государственной регистрацией таких сделок.

Цель изучения дисциплины:

1) получение студентами всех форм обучения совокупности знаний в области правового регулирования недвижимости (недвижимого имущества);

2) овладение нормами гражданского права и других отраслей белорусского законодательства;

3) более глубокое ознакомление с правилами толкования и применения правовых норм в указанной области регулирования имущественных отношений.

Достижению данных целей служит реализация следующих задач:

1) рассмотрение основных теоретических положений гражданского, жилищного и земельного законодательства в области регулирования вещных прав, связанных с участием в гражданском обороте специфических объектов – недвижимых вещей (недвижимого имущества, недвижимости);

2) выработка у студентов навыков и умений правильного применения правовых норм, регулирующих оборот недвижимости.

Задачей дисциплины является изучение законодательной базы в сфере правового регулирования недвижимости. В процессе изучения дисциплины студенты приобретают теоретические знания основных

нормативно-правовых положений законодательства Республики Беларусь в области правового регулирования недвижимости.

Авторами издания являются: В. А. Шанюкевич – канд. психологических наук, доцент кафедры «Организация строительства и управление недвижимостью» БНТУ; В. А. Бендяк – юрист; В. М. Завгородний – ст. преп. кафедры «Организация строительства и управление недвижимостью» БНТУ; И. В. Шанюкевич – канд. экономических наук, доцент кафедры «Экономика строительства» БНТУ.

Авторы имеют свидетельства Министерства юстиции Республики Беларусь об аттестации риэлтера, которые подтверждают обладание знаниями и профессиональными навыками, необходимыми для осуществления риэлтерских услуг в установленном законодательством Республики Беларусь порядке: В. А. Шанюкевич – № 23, действительно с 18.01.2005 по 18.01.2020 года; В. А. Бендяк – № 1, действительно с 10.01.2005 по 10.01.2020 года; В. М. Завгородний – № 769, действительно с 18.10.2007 по 18.10.2017 года; И. В. Шанюкевич – № 1013, действительно с 20.08.2009 по 20.08.2019 года (<http://minjust.gov.by>).

И.В. Шанюкевич имеет квалификационный аттестат № 5200-3-17159 Департамента по ценным бумагам Министерства финансов Республики Беларусь на право деятельности на рынке ценных бумаг в качестве сотрудника эмитента с 01.2010 по 11.2019 года.

В. А. Шанюкевич имеет квалификационный аттестат руководителя (управляющего) проекта Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь ИН № 070352, действителен с 05.12.2014 до 05.12.2019 года.

Тема 1. ПОНЯТИЕ И ЗАДАЧИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ. ИСТОЧНИКИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

1.1. Понятие и задачи правового регулирования недвижимости в Республике Беларусь

На современном этапе недвижимое имущество в качестве объекта гражданских прав и гражданского оборота было введено в правовую систему с принятием Основ гражданского законодательства Союза

ССР и республик от 31 мая 1991 года. Гражданский кодекс Республики Беларусь, принятый в 1998 году, стал отправной точкой развития правового регулирования недвижимости, в том числе находящейся в собственности граждан. В новом Гражданском кодексе Республики Беларусь, вступившем в силу с 1 июля 1999 года, дальнейшее развитие получили такие гражданско-правовые институты, как купля-продажа жилья и иных объектов недвижимости, дарение, мена, аренда, наследование и ряд других. Появились и новые гражданско-правовые институты – рента, доверительное управление имуществом и т. д.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь к *недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)* относятся земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. 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 предприятия 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.

Основной задачей правового регулирования недвижимости является преобразование отношений в сфере недвижимости с целью формирования и развития ее рынка, создания условий равноправного развития различных форм хозяйствования. Гражданский и Жилищный кодексы Республики Беларусь, Кодекс Республики Беларусь о земле и другие нормативные правовые акты не только расширили состав объектов недвижимости, но и по-новому установили правовой режим таких объектов. Законодательство определяет понятие недвижимости, состав объектов, виды прав на недвижимое имущество, порядок и условия их возникновения, изменения и прекращения, круг сделок с недвижимым имуществом. Была введена обязательная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Метод правового регулирования недвижимости. С одной стороны, метод правового регулирования недвижимости, исходя из сущности законодательства и в силу предоставления свободы воли у сторон при заключении сделок с объектами недвижимости, имеет дис-

позитивный характер. С другой стороны, многие вопросы в сфере недвижимости законодатель решает единообразно. Так, например, вновь созданные объекты недвижимости должны быть зарегистрированы в уполномоченных организациях по государственной регистрации; отдельно отчуждение жилого дома, находящегося на земельном участке, от отчуждения самого земельного участка не допускается и т. д. Таким образом, можно вести речь и об одновременной императивности законодательного регулирования данных правоотношений. Поэтому *метод правового регулирования недвижимости носит императивно-диспозитивный характер.*

В целом в законодательстве складывается единый подход к сделкам с недвижимым имуществом. Он основан на положениях Гражданского кодекса Республики Беларусь, содержащего специальные нормы, которыми определен общий порядок продажи недвижимости. В то же время каждый из объектов недвижимости имеет свои особенности. В связи с этим есть отличия законодательного регулирования сделок с различными объектами недвижимости.

1.2. Источники правового регулирования недвижимости в Республике Беларусь

Конституция Республики Беларусь является основным источником регулирования любых правоотношений. Большинство ее норм присутствуют в нормативных актах. Это обязательные для исполнения всеми участниками правоотношений конституционные нормы, например: равенство сторон, права граждан на жилище, частную собственность и др.

Республика Беларусь и большинство стран СНГ, Европы являются государствами с континентальной (романо-германской) системой права, которая подразумевает наличие нормативных правовых актов по различным отраслям права. Такими актами в Республике Беларусь являются кодексы, например: Гражданский кодекс Республики Беларусь, Жилищный кодекс Республики Беларусь, Кодекс Республики Беларусь о браке и семье, Кодекс Республики Беларусь о земле, Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях и т. д. Все эти кодексы регулируют определенные правоотношения.

Специальными источниками правового регулирования недвижимости можно назвать систему законов по отдельным вопросам, на-

пример Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» и т. д. К важнейшим правовым источникам относятся декреты и указы Президента Республики Беларусь в сфере недвижимости.

Источниками правового регулирования также являются различные постановления Совета Министров Республики Беларусь, решения министерств, местных исполнительных и распорядительных органов. В качестве примера можно назвать постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21.05.2013 года № 399 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений».

Постановления Пленума Верховного суда Республики Беларусь, а также заключения Конституционного суда Республики Беларусь играют немаловажную роль при разрешении возникающих споров по вопросам недвижимого имущества и прав на него.

Республика Беларусь – правовое государство, строящее отношения демократичного, открытого характера как внутри страны, так и на внешнем рынке. Республика Беларусь признает правовые системы, существующие в других государствах, и требует признания права своей страны. Республикой Беларусь ратифицированы ряд международных соглашений и конвенций. Между Республикой Беларусь и другими государствами заключены многочисленные договоры о правовой помощи по гражданским, семейным и уголовным делам. Таким образом, Республика Беларусь провозглашает приоритет международного права.

Контрольные задания

Ответьте на вопросы:

1. Что означает понятие «недвижимость» в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь?
2. Что является основной задачей правового регулирования недвижимости?
2. Какими особенностями характеризуется метод правового регулирования недвижимости?
3. Какой законодательный акт является основным источником регулирования правоотношений в Республике Беларусь?

4. Какие нормативные правовые акты относятся к специальным источникам правового регулирования недвижимости в Республике Беларусь?

Тема 2. ГРАЖДАНСКОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

2.1. Общие положения

2.1.1. Понятие гражданского законодательства

Гражданское право – это совокупность правовых норм, регулирующих имущественные и товарно-денежные отношения между самостоятельными и равноправными лицами, которые сами распоряжаются принадлежащим им имуществом, а также связанные с имущественными личные неимущественные отношения и иные личные неимущественные отношения, не связанные с имущественными, поскольку иное не вытекает из существа личного неимущественного отношения.

Система гражданского права – это внутренняя структура отрасли права, соответствующая характеру регулируемых общественных отношений.

Система гражданского законодательства – внешняя форма права, выражающая строение его источников, т. е. систему нормативно-правовых актов.

Согласно статье 3 Гражданского кодекса Республики Беларусь *гражданское законодательство* – система нормативных правовых актов, которая включает в себя акты, содержащие нормы гражданского права:

- 1) законодательные акты (Конституция Республики Беларусь, Гражданский Кодекс и законы Республики Беларусь, декреты и указы Президента Республики Беларусь);
- 2) распоряжения Президента Республики Беларусь;
- 3) постановления правительства Республики Беларусь, изданные в соответствии с законодательными актами;
- 4) акты Конституционного Суда Республики Беларусь, Верховного Суда Республики Беларусь, Высшего хозяйственного суда Республики Беларусь и Национального банка Республики Беларусь, изданные в пределах их компетенции по регулированию гражданских

отношений, установленной Конституцией Республики Беларусь и принятыми в соответствии с ней иными законодательными актами;

5) акты министерств, иных республиканских органов государственного управления, местных органов управления и самоуправления, изданные в случаях и пределах, предусмотренных законодательными актами, распоряжениями Президента Республики Беларусь и постановлениями правительства Республики Беларусь.

2.1.2. Физические и юридические лица как субъекты гражданско-правовых отношений

Граждане Республики Беларусь обладают гражданской правоспособностью и дееспособностью.

Гражданская правоспособность – это способность иметь гражданские права и обязанности, являющаяся необходимым условием для приобретения субъективных прав и принятия на себя обязанностей. Она возникает у гражданина в момент рождения и прекращается его смертью.

Содержание гражданской правоспособности физических лиц определено статьей 17 Гражданского кодекса Республики Беларусь: «Граждане могут в соответствии с законодательством иметь имущество на праве собственности; наследовать и завещать имущество; заниматься предпринимательской и любой иной не запрещенной законодательными актами деятельностью; создавать юридические лица самостоятельно или совместно с другими гражданами и юридическими лицами; совершать не противоречащие законодательству сделки и участвовать в обязательствах; избирать место жительства; иметь права авторов произведений науки, литературы или искусства, изобретений или иных охраняемых законодательством результатов интеллектуальной деятельности; иметь иные имущественные и личные неимущественные права».

Все граждане обладают равной правоспособностью, т. е. объем правоспособности всех граждан одинаков. Гражданин не имеет права полностью или частично отказаться от правоспособности или ограничить ее.

Гражданская дееспособность – это способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их.

В полном объеме гражданская дееспособность возникает у гражданина с наступлением совершеннолетия, т. е. по достижении восемнадцатилетнего возраста (пункт 1 статьи 20 Гражданского кодекса Республики Беларусь). Часть 2 статьи 20 Гражданского кодекса Республики Беларусь предусматривает исключения из общего правила: «В случае, когда законодательством допускается эмансипация (статья 26 Гражданского кодекса Республики Беларусь) или вступление в брак до достижения восемнадцати лет, гражданин, не достигший восемнадцатилетнего возраста, приобретает дееспособность в полном объеме соответственно с момента принятия решения об эмансипации или со времени вступления в брак. Приобретенная в результате заключения брака дееспособность сохраняется в полном объеме и в случае расторжения брака. При признании брака недействительным суд может принять решение об утрате несовершеннолетним супругом полной дееспособности с момента, определяемого судом».

Эмансипация – относительно новое явление в гражданском праве Республики Беларусь. Гражданский кодекс Республики Беларусь так определяет это понятие: «Несовершеннолетний, достигший шестнадцати лет, может быть объявлен полностью дееспособным, если он работает по трудовому договору (контракту) или с согласия родителей, усыновителей или попечителя занимается предпринимательской деятельностью. *Объявление несовершеннолетнего полностью дееспособным (эмансипация)* производится по решению органов опеки и попечительства с согласия обоих родителей, усыновителей или попечителя, а при отсутствии такого согласия – по решению суда».

Также дееспособностью (частично) обладают несовершеннолетние лица до четырнадцати лет и в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет.

Законодательство предусматривает *ограничение дееспособности*, а также признание гражданина *недееспособным*.

Гражданин, который вследствие психического расстройства (душевной болезни или слабоумия) не может понимать значения своих действий или руководить ими, может быть признан судом *недееспособным* в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством. Над ним устанавливается опека. Если основания, в силу которых гражданин был признан недееспособным, отпали, суд признает его дееспособным. На основании решения суда отменяется установленная над ним опека.

Гражданин, который вследствие злоупотребления спиртными напитками, наркотическими средствами либо психотропными веществами ставит свою семью в тяжелое материальное положение, может быть *ограничен в дееспособности* судом в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством. Над ним устанавливается попечительство. Такой гражданин вправе самостоятельно совершать мелкие бытовые сделки.

Совершать другие сделки, а также получать заработок, пенсию и иные доходы и распоряжаться ими он может лишь с согласия попечителя. Однако он самостоятельно несет имущественную ответственность по совершенным им сделкам и за причиненный им вред. Если основания, в силу которых гражданин был ограничен в дееспособности, отпали, суд отменяет ограничение его дееспособности. На основании решения суда установленное над гражданином попечительство отменяется.

Опека и попечительство – это правовые формы заботы государства о семейном воспитании детей, оказавшихся сиротами или без родительского попечения, а также защите их личных и имущественных прав и законных интересов. Возникающие в связи с опекой и попечительством отношения между опекунами и попечителями, с одной стороны, и лицами, находящимися под опекой и попечительством, – с другой, регулируются нормами семейного права. Другие отношения опеки и попечительства относятся к предмету гражданского права. Речь идет об опеке, устанавливаемой над гражданином, который вследствие психического расстройства (душевной болезни или слабоумия) не может понимать значения своих действий или руководить ими и по этой причине признан недееспособным. То же следует сказать о попечительстве, установленном над гражданином, который вследствие злоупотребления спиртными напитками, наркотическими средствами или психотропными веществами ставит свою семью в тяжелое материальное положение.

Опека назначается над малолетними в возрасте до четырнадцати лет и над недееспособными гражданами, а *попечительство* – над несовершеннолетними в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет и гражданами, ограниченными в дееспособности в судебном порядке.

Опекун и попечитель без предварительного разрешения органа опеки и попечительства вправе производить необходимые для со-

держания подопечного расходы за счет сумм, причитающихся подопечному в качестве его дохода. Но без предварительного разрешения органа опеки и попечительства опекун не вправе совершать, а попечитель давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению, имущества подопечного, сдаче его в аренду (наем), безвозмездное пользование или залог; сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного.

Опекуну, попечителю, их супругам и близким родственникам запрещено совершать сделки с подопечными, за исключением передачи имущества подопечному в качестве дара или в безвозмездное пользование, а также представлять подопечного при заключении сделок или ведении судебных дел между подопечным и супругом опекуна или попечителя и их близкими родственниками.

Специфическим видом попечительства является *патронаж* над дееспособными гражданами. Он устанавливается по просьбе совершеннолетнего дееспособного гражданина, который по состоянию здоровья не может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности. Установление патронажа не влечет ограничения прав гражданина, над которым установлен патронаж. Помощник (лицо, осуществляющее патронаж) совершеннолетнего дееспособного гражданина может быть назначен органом опеки и попечительства только с согласия такого гражданина, а прекращается патронаж по требованию гражданина, находящегося под патронажем. Распоряжение имуществом, принадлежащим гражданину, над которым установлен патронаж, осуществляется помощником на основании договора поручения или доверительного управления, заключенного с этим гражданином. Совершение бытовых и аналогичных им сделок, направленных на содержание и удовлетворение бытовых потребностей гражданина, над которым установлен патронаж, осуществляется его помощником с согласия этого гражданина (часть 3 статьи 37 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

Юридическим лицом признается организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество, несет самостоятельную ответственность по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, испол-

нять обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, прошедшая в установленном порядке государственную регистрацию в качестве юридического лица либо признанная таковым законодательным актом.

Юридическое лицо обладает следующими признаками:

- 1) организационное единство;
- 2) имущественная обособленность;
- 3) самостоятельная имущественная ответственность;
- 4) самостоятельное выступление в гражданском обороте и в любом суде от своего имени.

Организационное единство юридического лица состоит в том, что оно имеет определенную структуру, соподчиненность входящих в него структурных подразделений и структурных единиц, систему органов управления, обладающих соответствующей компетенцией. Организационное единство юридического лица отражается в его учредительных документах или в общем положении о таких юридических лицах.

Имущественная обособленность юридического лица означает, что его имущество обособлено от имущества его учредителей (участников) и имущества всех других физических и юридических лиц, государства и административно-территориальных единиц. Юридические лица, созданные на основе собственности Республики Беларусь или собственности административно-территориальных единиц, не являются собственниками закрепленного за ними имущества. Признаком их имущественной обособленности является самостоятельный баланс государственного предприятия и самостоятельная смета государственного учреждения с правом распоряжения имуществом.

Самостоятельная имущественная ответственность юридического лица по своим обязательствам выражается в том, что учредитель (участник) юридического лица или собственник его имущества не отвечают по обязательствам юридического лица, за исключением случаев, предусмотренных законодательством или учредительными документами юридического лица.

Самостоятельное выступление юридического лица в гражданском обороте и в любом суде *от своего имени* означает, что оно выступает в качестве самостоятельного субъекта права, само приобретает и осуществляет личные неимущественные и имущественные права и обязанности и может быть истцом или ответчиком в суде,

экономическом или третейском суде, а также в Международном арбитражном (третейском) суде.

Юридическое лицо подлежит *государственной регистрации* в порядке, определяемом законодательными актами. Данные государственной регистрации в соответствии с законодательством включаются в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, открытый для всеобщего ознакомления.

Юридическое лицо действует в соответствии со своими *учредительными документами*, на основании устава или учредительного договора. Учредительный договор юридического лица заключается, а устав утверждается собственником имущества (учредителями, участниками). Актами Президента Республики Беларусь может быть предусмотрено утверждение положений, на основании которых действуют соответствующие юридические лица. В учредительных документах юридического лица должны определяться наименование юридического лица, место его нахождения, цели деятельности, порядок управления деятельностью юридического лица, а также содержаться другие сведения, предусмотренные законодательством о юридических лицах соответствующего вида. В учредительных документах некоммерческих организаций, а также в предусмотренных законодательными актами случаях в учредительных документах коммерческих организаций должен быть определен предмет деятельности юридического лица. Учредительными документами коммерческих организаций может быть предусмотрен предмет их деятельности и в случаях, когда в соответствии с законодательными актами это не является обязательным.

В зависимости от особенностей, которыми обладают юридические лица соответствующих видов, законодательством определен *порядок создания юридических лиц*: распорядительный, разрешительный и явочно-нормативный (регистрационный).

Статья 52 Гражданского кодекса Республики Беларусь предусматривает *ответственность юридического лица*, в частности, юридические лица, кроме финансируемых собственником учреждений, отвечают по своим обязательствам всем своим имуществом. Учредитель (участник) юридического лица или собственник его имущества не отвечают по обязательствам юридического лица, а юридическое лицо не отвечает по обязательствам учредителя (участника) или собственника, за исключением случаев, предусмотренных зако-

нодательными актами либо учредительными документами юридического лица. Если экономическая несостоятельность (банкротство) юридического лица вызвана собственником его имущества, учредителями (участниками) или другими лицами, в том числе руководителем юридического лица, имеющими право давать обязательные для этого юридического лица указания либо имеющими возможность иным образом определять его действия, то на таких лиц при недостаточности имущества юридического лица возлагается субсидиарная ответственность по его обязательствам.

2.1.3. Виды и формы сделок. Государственная регистрация сделок. Недействительность сделок

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Следовательно, сделка – это действие, имеющее юридические последствия (юридический факт).

Сделки делятся на виды по различным классификационным основаниям, поэтому одна и та же сделка включается одновременно в разные виды.

По числу сторон, заключивших сделку, различают односторонние, дву- и многосторонние сделки. Для возникновения *односторонней* сделки достаточно волеизъявления одного лица (например, составление завещания, принятие наследства, выдача доверенности). *Двусторонние* сделки совершаются волеизъявлением двух сторон и именуются взаимными сделками. *Многосторонние* сделки совершаются согласованием волеизъявлений трех и более сторон (например, договор о совместной деятельности). В зависимости от интереса сторон в сделке различают *возмездные и безвозмездные сделки* и т. д.

Письменная форма сделки. Сделка в простой письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, либо должным образом уполномоченными ими лицами. Законодательством и соглашением сторон могут устанавливаться дополнительные требования, которым должна соответствовать форма сделки (совершение на бланке определенной формы, скрепление печатью и др.), и предусматриваться последствия несоблюдения этих

требований. Использование при совершении сделок факсимильного воспроизведения подписи с помощью средств механического или иного копирования, электронно-цифровой подписи либо иного аналога собственноручной подписи допускается в случаях и порядке, предусмотренных законодательством или соглашением сторон.

Если гражданин вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может собственноручно подписаться, то по его просьбе документ, выражающий содержание сделки, может подписать другой гражданин. Подпись того кто подписывает документ, выражающий содержание сделки, должна быть засвидетельствована нотариусом либо другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, с указанием причин, в силу которых совершающий сделку не мог подписать документ, выражающий содержание сделки. Подпись того кто подписывает документ, выражающий содержание сделки, не требующей нотариальной формы удостоверения, или того кто подписывает доверенность на ее совершение, может также быть удостоверена организацией, где работает или учится гражданин, который не может собственноручно подписаться, организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда, или организацией здравоохранения, оказывающей медицинскую помощь в стационарных условиях, в которой он находится на излечении.

В простой письменной форме должны совершаться сделки (за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения):

- 1) юридических лиц между собой и с гражданами;
- 2) граждан между собой на сумму, не менее чем в десять раз превышающую установленный законодательством размер базовой величины, если иное не предусмотрено законодательством;
- 3) совершение сделки между гражданами, когда письменная форма для таких сделок предусмотрена законодательством. Такие сделки между гражданами должны совершаться в письменной форме независимо от суммы сделки. Так, предварительный договор заключается в форме, установленной законодательством для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме (пункт 2 статьи 399 Гражданского кодекса Республики Беларусь);
- 4) граждане могут облекать в письменную форму любую сделку, хотя закон этого не требует.

В гражданском обороте письменная форма сделки получила преобладающее значение, поскольку в случае спора в процессе испол-

нения обязательств, порождаемых сделками, легче определить то содержание, которое стороны были намерены установить, заключаемая сделку.

Несоблюдение простой письменной формы сделки лишает стороны права в случае спора ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, но не лишает их права приводить письменные и другие доказательства, не являющиеся свидетельскими показаниями. В случаях, прямо указанных законодательными актами или в соглашении сторон, несоблюдение простой письменной формы сделки влечет ее недействительность.

Нотариальное удостоверение сделок осуществляется путем совершения на документе удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие. Нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях:

- 1) указанных в законодательных актах;
- 2) предусмотренных соглашением сторон, даже если бы по законодательству для сделок данного вида эта форма не требовалась (статья 164 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

Государственная регистрация сделок. Государственной регистрации подлежат договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, подлежащих государственной регистрации

Сделка с недвижимым имуществом, подлежащая государственной регистрации, считается заключенной с момента государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь (подробнее о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним см. тему 5, раздел 5.4).

Несоблюдение нотариальной формы или требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной. Если одна из сторон полностью или частично выполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения, суд вправе по требованию исполнившей сделку стороны признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется. Если сделка, требующая государ-

ственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Недействительность сделок. Недействительной сделкой является действие (юридический факт), направленное на возникновение, изменение или прекращение гражданского правоотношения, которое не порождает правовых последствий и влечет негативные для сторон последствия.

Сделка является недействительной по основаниям, установленным Гражданским кодексом Республики Беларусь либо иными законодательными актами, в силу признания ее таковой судом (*оспоримая сделка*) либо независимо от такого признания (*ничтожная сделка*). Требования об установлении факта ничтожности сделки и применении последствий ее недействительности могут быть предъявлены любым заинтересованным лицом. Суд вправе установить факт ничтожности сделки и по своей инициативе.

Требования о признании оспоримой сделки недействительной могут быть предъявлены лицами, указанными в Гражданском кодексе Республики Беларусь либо в ином законодательном акте, устанавливающем оспоримость сделки.

Основанием признания сделки недействительной является несоблюдение сторонами хотя бы одного из условий, установленных законодательством для действительности сделок.

В зависимости от того, какое из условий было нарушено, можно выделить недействительные сделки:

- 1) с пороками субъектного состава;
- 2) пороками воли;
- 3) пороками содержания;
- 4) пороками формы.

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. Однако если из содержания сделки вытекает, что она может быть лишь прекращена на будущее время, суд, признавая сделку недействительной, прекращает ее действие на будущее время. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре

(в том числе когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) – возместить его стоимость в деньгах.

Сделка, не соответствующая требованиям законодательства, *ничтожна*, если законодательный акт не устанавливает, что такая сделка оспорима или не предусматривает иных последствий нарушения. Это правило применяется всегда, когда обнаруживается, что сделка нарушает какие-либо нормы законодательства, даже если в них не указывается, что нарушение влечет недействительность сделки.

Сделки мнимые и притворные. Мнимая сделка совершается лишь для вида, без намерения создать юридические последствия. Она ничтожна и никаких правовых последствий не порождает.

Притворная сделка совершается с целью прикрыть другую сделку. Притворная сделка ничтожна, а к прикрываемой сделке применяются правила, относящиеся к ней. Если прикрываемая сделка не содержит ничего противозаконного, то она является действительной и порождает последствия, которые наступают при такой сделке.

Последствия недействительности части сделки. Недействительность части сделки не влечет за собой недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершенна и без включения недействительной ее части.

По общему правилу недействительность сделок влечет *двустороннюю реституцию* (возврат в первоначальное состояние, восстановление условий, предшествующих сделке). Двусторонняя реституция предусмотрена для следующих видов недействительных сделок:

- 1) с нарушением формы;
- 2) в связи с нарушением требования государственной регистрации сделки;
- 3) сделки юридического лица, выходящей за пределы его правоспособности;
- 4) совершенных недееспособными гражданами и с выходом за пределы ограниченной дееспособности граждан (в возрасте до четырнадцати лет, от четырнадцати до восемнадцати лет), ограниченных в дееспособности;
- 5) совершенных с выходом за пределы полномочий на совершение сделок представителем или органом юридического лица;
- 6) совершенных гражданином, не способным понимать значение своих действий и руководить ими;

7) совершенных под влиянием существенного заблуждения;

9) сделки, совершение которых запрещено законом при отсутствии умысла каждой из сторон.

Сроки исковой давности по недействительным сделкам. Иск об установлении факта *ничтожности* сделки и применении последствий ее недействительности может быть предъявлен в течение десяти лет со дня, когда началось ее исполнение.

Иск о признании *оспоримой* сделки недействительной или о применении последствий ее недействительности может быть предъявлен в течение трех лет со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка, либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

2.1.4. Представительство. Доверенность

Под *представительством* понимается совершение одним лицом (представителем) в силу имеющегося у него полномочия сделок и иных юридически значимых действий от имени и в интересах другой стороны (представляемого), которые непосредственно создают, изменяют и прекращают гражданские права и обязанности представляемого.

Сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, законодательстве либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного управления и самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого. Полномочие может также явствовать из обстановки, в которой действует представитель (продавец в розничной торговле, кассир и т. п.).

Представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично. Он не может также совершать сделки в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случаев коммерческого представительства.

Не допускается совершение через представителя сделки, которая по своему характеру может быть совершена только лично, а равно других сделок, указанных в законе.

Представляемым может быть любой гражданин (как дееспособный, так и недееспособный), а также юридическое лицо. Представителем может быть только дееспособный гражданин. Юридическое лицо вправе быть представителем, если такое его право прямо предусмотрено законом или оно вытекает из характера выполняемых им задач либо соответствует целям его деятельности, предусмотренным учредительными документами.

Представительство, основанное на доверенности, называют *добровольным* или *договорным*. При таком представительстве круг действий представителя, образующих его полномочия, определяется волей представляемого.

Представительство, имеющее своим основанием законодательство либо акт уполномоченного на то государственного органа или органа местного управления и самоуправления, называется *обязательным* (законным). Характерной чертой обязательного представительства является то, что возникает оно независимо от воли представляемого. Так, например, законными представителями несовершеннолетних в возрасте до четырнадцати лет являются их родители, усыновители или опекуны.

Особая разновидность добровольного представительства предусмотрена статьей 185 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Называется оно *коммерческим*, и основанием его является договор, заключаемый предпринимателем (представляемым) с коммерческим представителем. Договор заключается в простой письменной форме, и в нем должны содержаться четкие указания на полномочия коммерческого представителя. Если же договор не содержит такие указания, то кроме договора основанием коммерческого представительства является выданная представляемым доверенность. Именно в ней в этом случае определяется объем полномочий коммерческого представителя.

Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому для представительства перед третьими лицами, удостоверенное в предусмотренном Гражданским кодексом Республики Беларусь порядке.

Доверенность должна совершаться в письменной форме. Доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.

К нотариально удостоверенным доверенностям приравняются:

1) доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, удостоверенные начальниками таких учреждений, их заместителями по медицинской части, старшими или дежурными врачами;

2) доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и учреждений образования, осуществляющих подготовку кадров по специальностям (направлениям специальностей, специализациям) для Вооруженных Сил Республики Беларусь, других войск и воинских формирований Республики Беларусь, в которых нет нотариальных контор, нотариальных бюро и других органов, совершающих нотариальные действия, также доверенности работающих в этих частях, соединениях, учреждениях гражданских лиц, членов их семей и членов семей военнослужащих, удостоверенные командирами (начальниками) этих частей, соединений или учреждений;

3) доверенности лиц, находящихся в учреждениях, исполняющих наказание в виде ареста, ограничения свободы, лишения свободы, пожизненного заключения, или местах содержания под стражей, удостоверенные начальниками соответствующих учреждений, исполняющих наказание, или руководителями администраций мест содержания под стражей;

4) доверенности граждан, находящихся на излечении в больницах, госпиталях, других организациях здравоохранения, оказывающих медицинскую помощь в стационарных условиях, или проживающих в учреждениях социального обслуживания, осуществляющих стационарное социальное обслуживание, удостоверенные главными врачами, их заместителями по медицинской части или дежурными врачами этих больниц, госпиталей и других организаций здравоохранения, оказывающих медицинскую помощь в стационарных условиях, а также начальниками госпиталей, руководителями (их заместителями) учреждений социального обслуживания, осуществляющих стационарное социальное обслуживание, руководителями (их заместителями) соответствующих органов по труду, занятости и социальной защите.

Доверенность на получение заработной платы и иных платежей, связанных с трудовыми отношениями, на получение вознаграждения авторов и изобретателей, пенсий, пособий и стипендий, выплат

гражданам в банках или небанковских кредитно-финансовых организациях и на получение корреспонденции, в том числе денежной и посылочной, на совершение иных действий, не требующих нотариальной формы удостоверения, может быть удостоверена также организацией, в которой доверитель работает или учится, организацией, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги.

Доверенности на получение гражданами выплат в банках или небанковских кредитно-финансовых организациях, а также на распоряжение денежными средствами граждан, находящимися на их банковских счетах или размещенными в их банковских вкладах (депозитах), могут быть удостоверены также банком или небанковской кредитно-финансовой организацией, в которых открыт банковский счет или размещен банковский вклад (депозит).

Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, скрепленной печатью этой организации. Руководитель юридического лица в пределах своей компетенции действует от его имени без доверенности.

Доверенность вступает в силу со дня ее совершения либо удостоверения, когда оно требуется, если более поздний срок вступления в силу не предусмотрен доверенностью.

Действие доверенности в соответствии с пунктом 1 статьи 187 Гражданского кодекса Республики Беларусь ограничено тремя годами. Это максимальный срок ее действия. Конкретный же срок указывается в самой доверенности. Если он в ней не указан, доверенность сохраняет силу в течение одного года со дня ее совершения. Доверенность обязательно должна содержать указание на дату ее совершения. Если в доверенности не указана дата ее совершения – она является ничтожной.

Удостоверенная нотариусом доверенность, предназначенная для совершения действий за границей и не содержащая указания о сроке ее действия, сохраняет силу до ее отмены лицом, выдавшим доверенность.

Доверенность – документ именной, содержащий необходимые реквизиты, в том числе фамилии, имени и отчества (без сокращений) и место жительства представляемого и представителя.

Доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна.

В гражданском законодательстве предусмотрена также возможность *передоверия*. Лицо, которому выдана доверенность, может передоверить совершение сделок другому лицу, если об этом прямо указано в доверенности либо оно вынуждено к этому силой обстоятельств для охраны интересов выдавшего доверенность.

Такая доверенность, как правило, должна быть нотариально удостоверена, причем срок ее действия не может превышать срока действия основной доверенности, т. е. доверенности, на основании которой она выдана.

Лицо, передавшее полномочия другому лицу, должно известить об этом выдавшего доверенность и сообщить ему необходимые сведения о лице, которому переданы полномочия. Неисполнение этой обязанности возлагает на передавшего полномочия ответственность за действия лица, которому он передал полномочия, как за свои собственные.

Действие доверенности прекращается по основаниям:

- 1) истечения срока действия доверенности;
- 2) отмены доверенности лицом, выдавшим ее;
- 3) отказа лица, которому выдана доверенность;
- 4) прекращения юридического лица, от имени которого выдана доверенность;
- 5) прекращения юридического лица, которому выдана доверенность;
- 6) смерти гражданина, выдавшего доверенность, объявления его умершим, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;
- 7) смерти гражданина, которому выдана доверенность, объявления его умершим, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим.

Лицо, выдавшее доверенность, может во всякое время отменить доверенность или передоверие, а лицо, которому доверенность выдана, – отказаться от нее. С прекращением доверенности теряет силу передоверие.

Лицо, выдавшее доверенность и впоследствии отменившее ее, обязано известить об ее отмене лицо, которому доверенность выдана, а также известных ему третьих лиц, для представительства перед ко-

торыми дана доверенность. Права и обязанности, возникшие в результате действий лица, которому выдана доверенность, до того как это лицо узнало или должно было узнать о ее прекращении, сохраняют силу для выдавшего доверенность и его правопреемников в отношении третьих лиц. Это правило не применяется, если третье лицо знало или должно было знать, что действие доверенности прекратилось. По прекращении доверенности лицо, которому она выдана, или его правопреемники обязаны немедленно вернуть доверенность.

2.1.5. Сроки. Исковая давность

Сроком в гражданском праве называется календарная дата либо период времени, с наступлением или истечением которого возникают, изменяются и прекращаются гражданские правоотношения.

Течение срока начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Срок, исчисляемый годами, *истекает* в соответствующий месяц и число последнего года срока, а исчисляемый месяцами – в соответствующее число последнего месяца срока. Если конец срока, исчисляемого месяцами, приходится на такой месяц, который соответствующего числа не имеет, срок истекает в последний день этого месяца. Если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день. Согласно статье 195 Гражданского кодекса Республики Беларусь, если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно может быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Однако если это действие должно быть совершено в организации, то срок истекает в тот час, когда в этой организации по установленным правилам прекращаются соответствующие операции. Письменные заявления и извещения, сданные на почту, телеграф или в иное учреждение связи до двадцати четырех часов последнего дня срока, считаются сделанными в срок.

Исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Стороны не вправе своим соглашением удлинять или сокращать продолжительность сроков исковой давности, определять момент отсчета, изменять порядок исчисления, основания приостановления и прерыва их течения. Вместе с тем исковая давность применяется

судом не по собственной инициативе, а только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения решения.

Сроки исковой давности подразделяются на общий и специальные.

Общий срок исковой давности – три года независимо от субъектного состава участников спора и распространяется на все виды требований, кроме тех, для которых законодательными актами предусмотрены специальные сроки.

Специальные сроки исковой давности устанавливаются законодательными актами для отдельных видов требований. Они могут быть сокращенными или более длительными по сравнению с общим сроком.

По общему правилу течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Изъятия из этого правила устанавливаются законодательными актами.

Приостановление срока исковой давности вызывается определенными обстоятельствами, которые создают для потерпевшей стороны объективную невозможность или препятствия для своевременного предъявления иска в защиту своих прав. Течение срока исковой давности приостанавливается:

1) если предъявлению иска препятствовало чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила);

2) если истец или ответчик находятся в составе Вооруженных Сил Республики Беларусь, переведенных на военное положение;

3) в силу установленной на основании законодательного акта правительством Республики Беларусь отсрочки исполнения обязательств (мораторий);

4) в силу приостановления действия акта законодательства, регулирующего соответствующее отношение;

5) если предъявлена претензия;

6) если заключено соглашение о применении медиации.

Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием приостановления давности, течение ее срока продолжается. Оставшаяся часть срока удлиняется до шести месяцев, а если срок исковой давности равен шести месяцам или менее шести месяцев, – до срока давности.

При предъявлении претензии течение срока исковой давности приостанавливается со дня направления претензии до получения ответа на претензию или истечения срока для ответа, установленно-го законодательством или договором.

В случае заключения соглашения о применении медиации течение срока исковой давности приостанавливается со дня заключения такого соглашения до дня прекращения медиации.

Перерыв срока действия исковой давности означает, что при наличии определенных оснований его течение прекращается вовсе. В отличие от случаев приостановления давности, когда происходит лишь удлинение срока, после перерыва давностный срок начинает течь сначала. Время, истекшее до перерыва, не засчитывается в новый срок. Течение срока исковой давности *прерывается предъявлением иска* в установленном порядке, а также совершением обязательным лицом действий, свидетельствующих о признании долга.

Своевременному предъявлению иска могут препятствовать не зависящие от истца обстоятельства при отсутствии оснований для приостановления или перерыва исковой давности. Поэтому суду предоставлено право в исключительных случаях при признании уважительной причины пропуска срока исковой давности по обстоятельствам, связанным с личностью истца, защитить нарушенное право гражданина. В соответствии со статьей 206 Гражданского кодекса Республики Беларусь в исключительных случаях, когда суд признает уважительной причину пропуска срока исковой давности по обстоятельствам, связанным с личностью истца (тяжелая болезнь, беспомощное состояние, неграмотность и т. п.), нарушенное право гражданина подлежит защите. Причины пропуска срока исковой давности могут признаваться уважительными, если они имели место в последние шесть месяцев срока давности, а если этот срок равен шести месяцам или менее шести месяцев, – в течение срока давности.

Существуют случаи, когда исковая давность не применяется. Виды требований, на которые исковая давность не распространяется, перечислены в статье 209 Гражданского кодекса Республики Беларусь. К ним относятся:

- 1) требования, вытекающие из нарушения личных неимущественных прав и других нематериальных благ, кроме случаев, предусмотренных законодательными актами;

2) требования вкладчиков к банку или небанковской кредитно-финансовой организации о возврате банковских вкладов (депозитов);

3) требования о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью гражданина. Однако требования, предъявленные по истечении трех лет с момента возникновения права на возмещение вреда, удовлетворяются не более чем за три года, предшествовавшие предъявлению иска;

4) требования собственника или иного законного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения (статья 285);

5) другие требования в случаях, установленных законодательными актами.

Контрольные задания

Ответьте на вопросы:

1. С какого момента возникает гражданская дееспособность?
2. Что означает понятие «эмансипация»?
3. Какие сделки являются односторонними?
4. Кем может быть удостоверена доверенность на получение заработной платы и иных платежей, связанных с трудовыми отношениями?
5. С какого момента по общему правилу начинается течение срока исковой давности?

Выберите правильный вариант (варианты) ответа:

1. Правоспособность граждан возникает с момента:
 - а) рождения;
 - б) достижения шестнадцати лет;
 - в) достижения восемнадцати лет.
2. Над ограниченно дееспособным гражданином устанавливается:
 - а) опека;
 - б) попечительство;
 - в) патронаж.
3. Срок исковой давности, пропущенный юридическим лицом:
 - а) может быть восстановлен, если пропущен по уважительным причинам;
 - б) не подлежит восстановлению.

4. Несоблюдение нотариальной формы сделки и требования о ее государственной регистрации:

а) лишает стороны права в случае спора в подтверждение сделки и ее условий ссылаться на свидетельские показания;

б) влечет ее недействительность;

в) не может рассматриваться как основание для признания ее недействительной.

5. Иск об установлении факта ничтожности сделки и о применении последствий ее недействительности может быть предъявлен в течение:

а) трех лет со дня, когда началось ее исполнение;

б) трех лет со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной;

в) десяти лет со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной;

г) десяти лет со дня, когда началось ее исполнение.

2.2. Право собственности и другие вещные права

2.2.1. Содержание права собственности. Приобретение и прекращение права собственности

В гражданском законодательстве содержание права собственности отражено в пункте 1 статьи 210 Гражданского кодекса Республики Беларусь: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».

Правомочие владения – это юридически обеспеченная возможность хозяйственного господства над вещью. *Правомочие пользования* – это юридически обеспеченная возможность извлечения из имущества его полезных свойств в процессе личного или хозяйственного потребления имущества. *Правомочие распоряжения* – это юридически обеспеченная возможность определять судьбу имущества.

Статья 13 Конституции Республики Беларусь и пункт 1 статьи 213 Гражданского кодекса Республики Беларусь предусматривают, что собственность может быть *государственной* и *частной*. При этом государство гарантирует равную защиту и равные условия для раз-

вития всех форм собственности (часть 2 статьи 13 Конституции Республики Беларусь). Государственная и частная формы собственности в свою очередь делятся в зависимости от субъектного состава права собственности.

Государственная собственность выступает в виде *республиканской* (собственность Республики Беларусь) и *коммунальной* собственности (собственность административно-территориальных единиц).

Средства республиканского бюджета, золотовалютные резервы, другие объекты, находящиеся только в собственности государства, и иное государственное имущество, не закрепленные за республиканскими юридическими лицами, составляют *казну Республики Беларусь*.

Частная собственность в зависимости от состава субъектов этой собственности делится на *частную собственность физических* и *частную собственность негосударственных юридических лиц*. Причем в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных его видов, которое в соответствии с законом не может находиться в собственности граждан или юридических лиц.

Вещными правами наряду с правом собственности также являются:

- 1) право хозяйственного ведения и право оперативного управления;
- 2) право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- 3) право постоянного пользования земельным участком;
- 4) сервитуты и др. (например, права члена семьи нанимателя жилого помещения).

Основания приобретения права собственности предусмотрены статьей 219 Гражданского кодекса Республики Беларусь. В частности, право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением законодательства, приобретает этим лицом. Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки по отчуждению этого имущества.

В случае смерти гражданина право собственности на его имущество наследуется в соответствии с завещанием или законом либо переходит государству как выморочное наследство.

В случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам – правопреемникам реорганизованного юридического лица.

В случаях и порядке, предусмотренных законодательством, лицо может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, на имущество, собственник которого неизвестен, либо на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

Право собственности *прекращается* при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества, утрате права собственности на имущество и в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, а также согласно постановлению суда *производятся*:

- 1) обращение взыскания на имущество по обязательствам;
- 2) отчуждение имущества, которое в силу акта законодательства не может принадлежать данному лицу;
- 3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка;
- 4) выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей, выкуп домашних животных;
- 5) реквизиция;
- 6) конфискация;
- 7) приватизация;
- 8) национализация;
- 9) отчуждение имущества в случаях:
 - а) несоразмерности имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности;
 - б) изъятия жилого помещения у собственника в случаях и порядке, предусмотренных законодательными актами.

2.2.2. Понятие и виды общей собственности, основание ее возникновения. Право общей совместной собственности

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Основания возникновения права общей собственности аналогичны общим основаниям возникновения права собственности.

Право общей собственности – правоотношение собственности, правовая модель, предусматривающая два самостоятельных ее вида: общую долевую (например, общая долевая собственность лиц, участвовавших в приватизации квартиры) и общую совместную собственность (например, общая совместная собственность супругов на имущество, нажитое в период брака).

Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в *общей долевой собственности*, осуществляется по соглашению сторон, а при недостижении согласия – в порядке, определяемом судом. Соглашением сторон размер долей участников общей долевой собственности может изменяться.

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют *преимущественное право покупки* продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Продавец доли обязан в письменной форме известить остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Письменным соглашением участников долевой собственности может быть установлен способ такого извещения. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в отношении прочего имущества – в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

Имущество, нажитое супругами во время брака, находится в их *общей совместной собственности*, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования, находится в его собственности. Вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т. п.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные во время брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался.

Имущество каждого из супругов может быть признано их *совместной собственностью*, если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого

супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т. п.). Настоящее правило не применяется, если договором между супругами предусмотрено иное.

2.2.3. Вещные права на недвижимое имущество

Вещные права на землю. Земельные участки могут находиться у землепользователей на вещных правах в соответствии с законодательными актами об охране и использовании земель и гражданским законодательством Республики Беларусь. Права на земельные участки, а также ограничения (обременения) прав на них возникают, переходят и прекращаются в порядке, установленном законодательством об охране и использовании земель и гражданским законодательством. Земельные участки могут находиться в собственности в соответствии с земельным законодательством и предоставляться их собственниками другим лицам на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования, а также в срочное пользование, в том числе в аренду.

Владелец (пользователь) земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, а собственник участка также вправе разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных, строительных и иных норм и правил, а также требований земельного законодательства.

Право собственности и другие вещные права на жилое помещение. Собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с назначением последнего. Жилые помещения предназначены для проживания граждан. Гражданин-собственник жилого помещения может использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи отдельно или вместе с семьей. Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается.

Собственник квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему жилым помещением, имеет также долю в праве собственности на общее имущество дома.

Члены семьи собственника, проживающего в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на

условиях, предусмотренных жилищным законодательством. Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не предусмотрено жилищным законодательством. Члены семьи собственника жилого помещения могут требовать устранения нарушений их прав на жилое помещение от любых лиц, включая собственника жилого помещения.

Контрольные задания

Ответьте на вопросы:

1. Что такое право собственности?
2. Какие еще кроме права собственности существуют вещные права?
3. Чем общая долевая собственность отличается от общей совместной собственности?
4. Каковы основания прекращения права собственности?
5. В каких случаях производится принудительное изъятие имущества у собственника?
6. Является ли переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника?

Выберите правильный вариант (варианты) ответа:

1. Право собственности на имущество, приобретенное унитарным предприятием по договорам или иным основаниям:
 - а) приобретается собственником имущества этого унитарного предприятия;
 - б) не приобретается собственником имущества этого унитарного предприятия.
2. Право собственности:
 - а) предоставляется на срок до девяноста девяти лет;
 - б) бессрочно;
 - в) срок действия права собственности устанавливается законодательством.
3. Собственность может быть:
 - а) государственной;
 - б) общественной;

в) кооперативной;

г) частной.

4. Отказ от права собственности:

а) влечет прекращение прав и обязанностей собственника в отношении данного имущества с момента отказа;

б) влечет прекращение прав и обязанностей собственника в отношении данного имущества с момента приобретения прав на данное имущество иным лицом;

в) не влечет прекращение прав и обязанностей собственника в отношении данного имущества.

5. Члены жилищно-строительного кооператива, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, предоставленную кооперативом в пользование этим лицам, приобретают право собственности на указанное имущество с момента:

а) регистрации этого права в установленном порядке;

б) полного внесения паевого взноса.

2.3. Обязательственное право. Отдельные виды обязательств

2.3.1. Понятие обязательства и основание его возникновения. Исполнение обязательств, обеспечение исполнения обязательств, ответственность за их нарушение, прекращение обязательств

Под *обязательством* понимается гражданское правоотношение, в силу которого одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т. п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда, неосновательного обогащения и иных оснований. Обязательства могут возникать с участием как граждан, так и юридических лиц. Участником их может быть и государство.

В период существования обязательства в его субъектном составе возможны изменения: появление в правоотношении нового участника вместо первоначального должника или кредитора. Такая ситуация в гражданском праве получила общее наименование – *перемена лиц в обязательстве*.

Уступка права требования – это соглашение между кредитором по обязательству и новым лицом о передаче последнему права требования к должнику. Поскольку при уступке права требования меняется только субъектный состав обязательства, но не его содержание, закономерным является сохранение объема и условий права первоначального кредитора при его переходе к новому кредитору.

Переход прав кредитора к другому лицу может осуществляться не только по сделке, но и на основании акта законодательства и наступления указанных в нем обстоятельств. В статье 358 Гражданского кодекса Республики Беларусь перечислен ряд таких случаев:

- 1) в результате универсального правопреемства в правах кредитора;
- 2) по решению суда о переводе прав кредитора на другое лицо, когда возможность такого перевода предусмотрена законодательством;
- 3) вследствие исполнения обязательства должника его поручителем или залогодателем, не являющимся должником по этому обязательству;
- 4) при суброгации страховщику прав кредитора к должнику, ответственному за наступление страхового случая;
- 5) в других случаях, предусмотренных законодательством.

Перевод должником своего долга на другое лицо получил наименование – *перевод долга*. Перевод долга допускается лишь с согласия кредитора и совершается путем заключения соглашения между прежним и новым должником, которое санкционируется кредитором.

Обеспечение исполнения обязательств. Исполнение обязательств обеспечивается неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, гарантией, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законодательством или договором.

Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законодательством или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору, если иное не предусмотрено законодательными актами, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В силу *залога* кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненад-

лежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами.

Удержание. Кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с нею издержек и других убытков удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено. Удержанием вещи могут обеспечиваться также требования, хотя и не связанные с оплатой вещи или возмещением издержек на нее и других убытков, но возникшие из обязательства, стороны которого действуют как предприниматели. Кредитор может удерживать находящуюся у него вещь, несмотря на то, что после того, как эта вещь поступила во владение кредитора, права на нее приобретены третьим лицом.

По договору *поручительства* поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части. Договор поручительства может быть заключен также для обеспечения обязательства, которое возникнет в будущем. Договор поручительства должен быть совершен в письменной форме. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность договора поручительства. К поручителю, исполнившему обязательство, переходят права кредитора по этому обязательству и права, принадлежавшие кредитору как залогодержателю, в том объеме, в котором поручитель удовлетворил требование кредитора.

В силу *гарантии* гарант обязуется перед кредитором другого лица (должника) полностью или частично отвечать за исполнение обязательства этого лица. Гарантийное обязательство может возникнуть на основании договора. Гарантией может обеспечиваться лишь действительное требование. В случае неисполнения обязательства гарант отвечает перед кредитором как субсидиарный (дополнительный) должник. По исполнении обязательства гарант не приобретает права регрессного требования к должнику о возврате уплаченной суммы.

Задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне в доказательство заключения договора и в

обеспечение его исполнения. Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме. При прекращении обязательства, обеспеченного задатком, до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения задаток должен быть возвращен. Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Сверх того сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное.

В силу статьи 290 Гражданского кодекса Республики Беларусь обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями.

Гражданское законодательство предусматривает *ответственность за нарушение обязательств*, что регулируется, в частности, главой 25 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Так, должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

При определении убытков принимаются во внимание цены, существующие в том месте, где обязательство должно быть исполнено, в день добровольного удовлетворения должником требования кредитора, а если требование добровольно удовлетворено не было, – в день предъявления иска. Исходя из обстоятельств, суд может удовлетворить требование о возмещении убытков, принимая во внимание цены, существующие на день вынесения решения. При определении упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления.

За пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица уплате подлежат проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется ставкой рефинансирования Национального банка Республики Беларусь на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части, за исключением взыскания долга в судебном порядке, когда суд удовлетво-

ряет требование кредитора, исходя из ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь на день вынесения решения. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законодательством или договором.

Обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Республики Беларусь и иными актами законодательства или договором. Прекращение обязательства по требованию одной из сторон допускается только в случаях, предусмотренных законодательством или договором.

Гражданский кодекс Республики Беларусь предусматривает следующие *основания прекращения обязательств*:

- 1) прекращение обязательства исполнением;
- 2) отступное;
- 3) прекращение обязательства зачетом;
- 4) прекращение обязательства совпадением должника и кредитора в одном лице;
- 5) прекращение обязательства новацией;
- 6) прощение долга;
- 7) прекращение обязательства невозможностью исполнения;
- 8) прекращение обязательства на основании акта государственного органа;
- 9) прекращение обязательства смертью гражданина;
- 10) прекращение обязательства ликвидацией юридического лица.

2.3.2. Общие положения о договоре

Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Договор является основанием возникновения большинства гражданско-правовых обязательств. Путем заключения договоров граждане и юридические лица распоряжаются своим имуществом – продают, обменивают, дарят, предоставляют в аренду или в безвозмездное временное пользование, а также приобретают необходимое имущество.

Одним из основополагающих *принципов* договора является его *свобода*. В силу пункта 1 статьи 391 Гражданского кодекса Республики Беларусь граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исклю-

чением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена законодательством или добровольно принятым обязательством.

Еще один принцип – *законность*. Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законодательством. Если после заключения и до прекращения действия договора принят акт законодательства, устанавливающий обязательные для сторон правила, иные, чем действующие при заключении договора, условия заключенного договора необходимо привести в соответствие с законодательством, если последним не предусмотрено иное.

Договоры могут быть *возмездные*, по которым сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, и *безвозмездные*, по которым одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления.

Публичным признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание, обязательное страхование и т. п.).

Предварительный договор – это договор, по которому стороны в будущем обязуются заключить договор (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. При толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законодательстве как существенные для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Договор *заключается* посредством направления *оферты* (предложения заключить договор) одной из сторон и ее *акцепта* (принятия предложения) другой стороной.

Принято различать существенные, обычные и случайные условия *договора*. Предмет является существенным условием любого договора, поскольку без его определения невозможно заключить ни один договор. Это могут быть имущество, подлежащее передаче, определенные действия, результат работы и т. д. Для некоторых договоров существенные условия прямо указаны в законодательстве (страхование, доверительное управление и т. д.).

Существенными считаются и те условия договора, относительно которых должно быть достигнуто соглашение по предложению одной из сторон, хотя эти условия не составляют предмет договора, не признаны существенными по законодательству.

Обычными именуют условия, устанавливаемые в нормативном порядке диспозитивными нормами и применяемые сторонами без специальной договоренности, например, об обязанностях сторон по содержанию арендованного имущества.

Условия, которые не предусмотрены законодательством и отсутствие которых не имеет значения для признания договора заключенным, считаются *случайными*.

В отношениях между сторонами договора важное значение имеет его *форма*. Она подчиняется общим правилам о форме сделок, разновидностью которых является договор, и специальным правилам о форме договора. Договор может быть заключен в любой форме, предусмотренной для совершения сделок, если законодательством для договоров данного вида не установлена определенная форма. В случаях, когда стороны договорились заключить договор в определенной форме, он считается заключенным после придания ему установленной формы, хотя бы по законодательству для договоров данного вида такая форма не требовалась.

Для многих договоров определена обязательная форма их совершения – простая письменная или нотариальная. Договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной, телетайпной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Соглашение об *изменении* или *расторжении* договора совершается в той же форме, что и договор, если из законодательства, договора не вытекает иное. Требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законодательством либо договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Республики Беларусь и иными актами законодательства или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, влекущее для другой стороны ущерб, в результате которого она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законодательством или соглашением сторон, договор соответственно считается расторгнутым или измененным.

При расторжении договора обязательства сторон прекращаются. При изменении договора обязательства сторон продолжают действовать в измененном виде.

В случаях расторжения или изменения договора обязательства считаются прекращенными или измененными с момента достижения соглашения сторон об изменении или расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения сторон или характера изменения договора, а при расторжении или изменении договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении или изменении договора.

2.3.3. Договор купли-продажи

Договор купли-продажи является наиболее распространенной формой приобретения (отчуждения) товаров (имущества). *По договору купли-продажи* одна сторона (продавец) обязуется передать имущество (вещь, товар) в собственность, хозяйственное ведение, оперативное управление (далее для целей настоящего раздела – в собст-

венность, если из существа обязательства и статуса стороны в обязательстве не вытекает иное) другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Форма договора купли-продажи может быть как устной, так и письменной. В прямо предусмотренных законом случаях необходима и регистрация договора.

Содержание договора купли-продажи – это совокупность условий, составляющих права и обязанности продавца и покупателя.

Основные обязанности продавца:

1) передать имущество покупателю в собственность (хозяйственное ведение или оперативное управление) в соответствии с условиями договора;

2) передать товар свободным от прав третьих лиц;

3) передать товар в необходимом количестве и согласованном ассортименте;

4) передать товар надлежащего качества и сообщить покупателю об имеющихся у этого товара недостатках;

5) передать покупателю комплектный товар;

6) передать товар покупателю в таре и (или) упаковке.

Основные обязанности покупателя:

1) принять товар;

2) уплатить за товар установленную законодательством или обусловленную соглашением сторон плату.

Гражданское законодательство отдельно выделяет *продажу недвижимости*. По *договору купли-продажи недвижимого имущества* (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Сторонами договора продажи недвижимости являются продавец и покупатель. На стороне и продавца и покупателя могут выступать любые лица – физические и юридические. Продавцом недвижимости может быть, как правило, собственник этой недвижимости. При этом продажа недвижимости может осуществляться как самим собственником имущества, так и через его представителя.

Договор продажи недвижимости имеет такую же экономическую сущность, как и договор купли-продажи, т. е. происходит возмезд-

ная передача товара от одного субъекта к другому, в котором встречным предоставлением являются деньги.

Как следует из содержания данного договора, его *предметом* является недвижимое имущество.

При определении предмета в договоре продажи недвижимости законодатель требует отражения в нем данных, позволяющих определенно установить то недвижимое имущество, которое подлежит передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. В случае отсутствия конкретных данных условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а договор – *незаключенным*.

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение требуемой законом формы договора продажи недвижимости влечет его *недействительность*.

Цена недвижимости является существенным условием договора. Она должна быть согласована сторонами и указана в нем. При отсутствии условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается *незаключенным*.

Основной обязанностью продавца по рассматриваемому договору является передача недвижимости покупателю. Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

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

2.3.4. Договор мены

Договор мены – это соглашение, по которому каждая из сторон обязуется передать другой стороне в собственность один товар в обмен на другой. По своему правовому основанию договор мены, по существу, объединяет сделки купли-продажи, т. е. каждый из участников договора мены считается продавцом имущества, которое он передает, и покупателем имущества, которое он получает. Все вопросы относительно формы заключения договора мены, его предмета, прав и обязанностей сторон, риска случайной гибели передаваемой вещи, правовые последствия нарушения договора, порядок и сроки предъявления претензий и исков и некоторые другие решаются по правилам договора купли-продажи, за исключением изъятий, указанных в Гражданском кодексе Республики Беларусь.

В договоре мены каждая сторона является одновременно управомоченной и обязанной. Обязанность состоит в передаче имущества в собственность другой стороне. В результате исполнения этих обязанностей сторона, передавшая имущество, утрачивает на него право собственности, а сторона, получившая имущество, приобретает это право.

Цена является существенным условием договора мены. Товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, если из договора мены не вытекает иное. Если в соответствии с договором мены обмениваемые товары признаются неравноценными, сторона, обязанная передать товар, цена которого ниже цены товара, предоставляемого в обмен, должна оплатить разницу в ценах непосредственно до или после исполнения ее обязанности передать товар, если иной порядок оплаты не установлен законодательством или договором.

Срок договора мены определяется соглашением сторон, если иное не предусмотрено законодательством. В случае, когда в соответствии с договором мены сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, к данному договору применяются правила о встречном исполнении обязательств.

2.3.5. Договор дарения

По *договору дарения* 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 третьим лицом.

Договором дарения признается обещание безвозмездно передать кому-либо вещь или имущественное право либо освободить кого-либо от имущественной обязанности (обещание дарения), если обещание сделано в надлежащей форме и содержит ясно выраженное намерение совершить в будущем безвозмездную передачу вещи или права конкретному лицу либо освободить его от имущественной обязанности.

Признается ничтожным обещание подарить все свое имущество или часть своего имущества без указания на конкретный предмет дарения в виде вещи, права или освобождения от обязанности. Ничтожным также признается договор, предусматривающий передачу дара одаряемому после смерти дарителя, так как к такого рода дарению применяются правила гражданского законодательства о наследовании.

Сторонами договора дарения являются даритель и одаряемый. В качестве *дарителя* может выступать любое дееспособное лицо (достигшее восемнадцатилетнего возраста, дееспособное – для физических лиц; зарегистрированное в установленном порядке – для юридических лиц), являющееся собственником вещи либо имущественного права.

Дарение имущества, находящегося в общей долевой собственности, допускается по согласию всех участников совместной собственности.

Одаряемыми могут быть граждане, организации, государство. В числе граждан, принимающих дар, могут быть не только дееспособные, но и малолетние и признанные по суду недееспособными. От их имени дар вправе принять родители (попечители), опекуны.

Характерным признаком договора дарения является его безвозмездность, т. е. даритель передает или обязуется передать вещь или имущественное право без получения от одаряемого платы или иного встречного предоставления.

Предметом договора дарения может быть любое имущество, находящееся в собственности гражданина (жилой дом, квартира, автомобиль, предметы домашнего обихода, личная библиотека, личные сбережения, ценные бумаги и т. д.). Предметом договора дарения может быть также имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу (например, передача вещи, пользование), либо даритель освобождает или обязуется освободить одаряемого от иму-

шественной обязанности перед собой или третьими лицами (например, прощение долга).

Также, как и при купле-продаже, существенным условием договора дарения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законодательными актами право пользования этим жилым помещением после перехода права собственности на него, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование передаваемым в дар жилым помещением.

Форма договора дарения может быть устной и письменной. Если же осуществляется дарение недвижимого имущества, то договор подлежит государственной регистрации.

Несоблюдение требуемой по закону формы договора влечет его недействительность.

Права и обязанности сторон по договору дарения. Действующее законодательство наделяет дарителя не только правом одарить, но и правами противоположного характера: возмещения ущерба, отмены дарения в случае наступления ухудшающих положение дарителя обстоятельств, а также совершения одаряемым противоправных действий.

Так, даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения. В договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого. В случае отмены дарения одаряемый обязан возвратить подаренную вещь, если она сохранилась в натуре к моменту отмены дарения.

Не допускается дарение, за исключением обычных подарков, стоимость которых не превышает установленного законодательством пятикратного размера базовой величины:

1) от имени малолетних и граждан, признанных недееспособными, – их законными представителями;

2) работникам организаций здравоохранения, учреждений образования, учреждений социального обслуживания, иных аналогичных организаций – гражданами, находящимися в них на лечении, содержании, получающими в них образование, супругами и родственниками этих граждан;

3) в отношениях между коммерческими организациями.

Законодательными актами могут быть установлены иные запреты дарения государственным должностным или приравненным к ним лицам либо иностранным должностным лицам в связи с исполнением служебных (трудовых) обязанностей, за исключением сувениров, вручаемых при проведении протокольных и иных официальных мероприятий.

Одаряемый вправе в любое время до передачи ему дара от него отказаться. В этом случае договор дарения считается расторгнутым.

Права одаряемого, которому по договору дарения обещан дар, не переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения.

Обязанности же дарителя, обещавшего дарение, переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения.

Пожертвование. Законодатель определил пожертвование как дарение вещи или права в общепользующих целях. Установлено, что пожертвования могут делаться гражданам, лечебным, воспитательным учреждениям, учреждениям социальной защиты и другим аналогичным учреждениям, благотворительным, научным и учебным учреждениям, фондам, музеям и другим учреждениям культуры, общественным, религиозным и иным некоммерческим организациям, а также Республике Беларусь и ее административно-территориальным единицам.

Сторона, принимающая пожертвования, не обязана испрашивать чье-либо разрешения или согласия. Пожертвования могут делаться не только юридическим лицам, но и гражданам. При этом пожертвование может сопровождаться условиями, предопределяющими судьбу пожертвованного имущества. Обязывающий момент этих условий для физических и юридических лиц различный. Так, из закона следует, что пожертвование имущества гражданину должно, а юридическим лицам может быть обусловлено жертвователем использованием этого имущества по определенному назначению. Если же такое условие отсутствует, то пожертвование имущества гражданину считается обычным дарением, а в остальных случаях пожертвованное имущество используется одаряемым в соответствии с назначением имущества, т. е. законодатель определяет здесь тот момент, когда пожертвование выступает как дарение.

Для юридических лиц, принимающих пожертвования, для использования которых установлено определенное назначение, предусмотрено обязательное ведение обособленного учета всех операций по использованию пожертвованного имущества.

В случае если использование пожертвованного имущества в соответствии с определенным жертвователем назначением вследствие изменившихся обстоятельств становится невозможным, возможность его использования по другому назначению допускается лишь с согласия жертвователя, а в случае смерти гражданина-жертвователя или ликвидации юридического лица-жертвователя – по решению суда.

Нарушение изложенных правил использования пожертвованного имущества дает право жертвователю, его наследникам или иному правопреемнику требовать отмены пожертвования.

Сторонами пожертвования являются физические и юридические лица, а также Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы.

Предметом пожертвований могут быть вещи или права, которые, как правило, предназначены для целей деятельности организации или использования гражданином. Срок использования зависит от объема пожертвованного и возможностей использования. Оформление пожертвования производится, как правило, путем передачи правоустанавливающих документов.

2.3.6. Рента и пожизненное содержание 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.

Предметом договора ренты является имущество и рента в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на содержание получателя ренты в иной форме. Имущество по договору переходит в собственность плательщика ренты.

Срок выплаты ренты может быть постоянным или же определяется сроком жизни получателя ренты, т. е. он поставлен в зависи-

мость от вида договора ренты. Размеры рентных платежей и сроки их выплаты оговариваются в договоре.

Форма договора ренты требует обязательного нотариального удостоверения, а если договор предусматривает отчуждение под выплату ренты недвижимого имущества, то подлежит и государственной регистрации.

В статье 557 Гражданского кодекса Республики Беларусь указано, что рента обременяет предприятие, капитальное строение (здание, сооружение) или другое недвижимое имущество, расположенное на земельном участке и переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества, в том числе с учетом требований законодательства об охране и использовании земель в отношении земельного участка, на котором расположено это имущество.

За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты на сумму непредоставленных средств. Размер процентов обычно определяется сторонами в договоре ренты. Если договор не содержит такого указания, то размер процентов определяется ставкой рефинансирования Национального банка Республики Беларусь на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части, а при удовлетворении этого требования судом – на день вынесения решения.

Гражданский кодекс Республики Беларусь выделяет три вида ренты. Рента может быть постоянной, пожизненной и заключенной на условиях пожизненного содержания с иждивением.

Договор постоянной ренты. Сторонами договора постоянной ренты являются получатель ренты и ее плательщик. Причем на стороне получателя ренты могут быть только граждане, а также некоммерческие организации, если это не противоречит законодательству и соответствует целям их деятельности.

Срок выплаты ренты следует из самого договора, суть которого заключается в бессрочном характере выплаты этой ренты. Стороны лишь согласуют порядок ее выплаты. В случае, если стороны порядок выплаты не оговорили, закон обязывает плательщика ренты производить ее выплату по окончании каждого календарного квартала.

Предметом договора постоянной ренты являются деньги. Договором постоянной ренты может быть предусмотрена выплата ренты

путем предоставления вещей, выполнения работ или оказания услуг, соответствующих по стоимости денежной сумме ренты. Если иное не предусмотрено договором, размер выплачиваемой ренты увеличивается пропорционально увеличению установленного законодательством размера базовой величины.

Форма договора постоянной ренты определяется общими положениями о договоре ренты.

Права и обязанности сторон по выплате и получению постоянной ренты определяются договором. Помимо общих прав и обязанностей, заключающихся в том, что сторона (получатель ренты) обязуется передать соответствующее договору имущество, а вторая сторона (плательщик ренты) обязуется в установленные сроки и в предусмотренном размере выплачивать ренту, имеются и специфические права у сторон. Они заключаются в *праве плательщика на выкуп постоянной ренты* и *праве требования получателя ренты о выкупе постоянной ренты*.

Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. Такой отказ действителен при условии, что он заявлен плательщиком ренты в письменной форме не позднее чем за три месяца до прекращения выплаты ренты или за более длительный срок, предусмотренный договором постоянной ренты. При этом обязательство по выплате ренты не прекращается до получения всей суммы выкупа получателем ренты, если иной порядок выкупа не предусмотрен договором.

Получатель ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком в случаях, когда:

- 1) плательщик ренты просрочил ее выплату более чем на один год, если иное не предусмотрено договором постоянной ренты;
- 2) плательщик ренты нарушил свои обязательства по обеспечению выплаты ренты;
- 3) плательщик ренты признан экономически несостоятельным (банкротом) либо возникли иные обстоятельства, очевидно свидетельствующие, что рента не будет выплачиваться им в размере и сроки, установленные договором;
- 4) недвижимое имущество, переданное под выплату ренты, поступило в общую собственность или разделено между несколькими лицами;
- 5) в других случаях, предусмотренных договором.

Договор пожизненной ренты. Пожизненная рента во многом схожа с постоянной рентой, но имеет и свои особенности. Так, согласно пункту 1 статьи 567 Гражданского кодекса Республики Беларусь пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина.

Получателем пожизненной ренты может быть только гражданин. Допускается установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными, если стороны не установили иное в договоре пожизненной ренты.

Сторонами, как следует из изложенного, являются плательщик и получатель ренты.

Предметом договора пожизненной ренты является имущество, передаваемое получателем ренты, и определенная денежная сумма, выплачиваемая плательщиком ренты. Это может быть любое движимое и недвижимое имущество, не изъятое из гражданского оборота. Размер пожизненной ренты определяется сторонами. Размер пожизненной ренты, определяемый в договоре, в расчете на каждый месяц должен быть не менее размера базовой величины, установленного законодательством.

Срок определен продолжительностью жизни гражданина, и пожизненная рента выплачивается по окончании каждого календарного месяца, если иное не установлено в договоре.

Форма заключения договора пожизненной ренты подчиняется общим правилам договора ренты.

Прекращение договора пожизненной ренты происходит в результате смерти ее получателя. При жизни получателя ренты договор может быть расторгнут как по соглашению сторон, так и в одностороннем порядке. Получатель пожизненной ренты вправе требовать досрочного расторжения при существенном нарушении договора плательщиком ренты.

Если под выплату пожизненной ренты квартира, жилой дом или иное имущество отчуждены бесплатно, получатель ренты вправе при существенном нарушении договора плательщиком ренты потребовать возврата этого имущества с зачетом его стоимости в счет выкупной цены ренты.

Договор пожизненного содержания с иждивением. По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – граж-

данин – 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.

Сторонами по данному договору, как и в договоре пожизненной ренты, выступают плательщик ренты и получатель ренты. Получателем ренты может быть не только собственник имущества, но и указанное им третье лицо.

Предметом договора пожизненного содержания с иждивением является только недвижимое имущество, за исключением земельного участка. Это имущество должно находиться в собственности получателя ренты. Плательщик, в свою очередь, должен обеспечивать другую сторону, если иное не установлено договором, жилищем, питанием и одеждой, а если этого требует состояние здоровья гражданина, то и уходом за ним.

Договором пожизненного содержания с иждивением может быть предусмотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением в натуре выплатой в течение жизни гражданина периодических платежей в деньгах.

Стоимость объема пожизненного содержания с иждивением отнесена к числу существенных условий и потому в обязательном порядке определяется сторонами и указывается в договоре. При этом стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двукратного размера базовой величины, установленного законодательством.

Плательщик ренты вправе отчуждать, сдавать в залог или иным способом обременять недвижимое имущество, переданное ему в обеспечение пожизненного содержания, только при наличии предварительного согласия получателя ренты.

Плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления пожизненного содержания с иждивением использование указанного имущества не приводило к снижению его стоимости.

Обязательство пожизненного содержания с иждивением прекращается смертью лица (лиц), получающего пожизненное содержание с иждивением. Возникшее обязательство пожизненного содержания может

быть прекращено и соглашением сторон, а также по другим основаниям, подчиняющимся общим правилам прекращения обязательств.

При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества, переданного в обеспечение пожизненного содержания, либо выплаты ему выкупной цены на условиях, предусмотренных Гражданским кодексом Республики Беларусь. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием лица (лиц), получающего пожизненное содержание с иждивением.

2.3.7. *Аренда*

По *договору аренды* (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Сторонами договора аренды (имущественного найма) являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель). Имущество по рассматриваемому договору переходит от арендодателя (наймодателя) к арендатору (нанимателю) не в собственность, а во временное владение и (или) временное пользование.

Объектами аренды могут быть земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и иные имущественные комплексы, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, машино-места, их части, определенные сторонами в договоре, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе использования (непотребляемые вещи). Законодательными актами могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор считается не заключенным.

Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем требованиям законодательства и услови-

ям договора аренды, а также назначению такого имущества. Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (техническим паспортом, сертификатом качества и т. п.), если иное не предусмотрено договором.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями также могут быть лица, управомоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду.

Форма и государственная регистрация договора аренды. Договор аренды на срок более одного года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, – независимо от срока – должен быть заключен в письменной форме, если иное не установлено законодательными актами. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательными актами. Договор аренды имущества, предусматривающий выкуп арендатором арендованного имущества, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

Срок договора аренды. Договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца. Законодательством или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Арендная плата (плата за пользование имуществом). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случаях, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах. Арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в до-

говоре не определены, – в соответствии с назначением имущества. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в *субаренду* (поднаем). Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды. Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законодательством или договором аренды.

Переход права собственности (пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Арендодатель вправе требовать в суде *досрочного расторжения договора аренды* в случаях, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре – в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законодательством или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Арендатор вправе требовать в суде *досрочного расторжения договора аренды* в случаях, когда:

1) арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества;

2) переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не могли быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора;

3) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре – в разумные сроки;

4) имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора и арендодателя.

Если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях *преимущественное* перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, – в разумный срок до окончания действия договора.

При *прекращении договора* аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Произведенные арендатором *отделимые улучшения арендованного имущества* являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды. В случае, когда арендатор за счет собственных средств и с согласия арендодателя произвел улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, арендатор после прекращения договора имеет право на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законодательством.

Выкуп арендованного имущества. В законодательстве или договоре аренды может быть предусмотрено, что арендованное имущество может быть выкуплено арендатором по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.

Договор аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места. К данному виду до-

говора аренды применяются общие правила о договорах аренды с учетом некоторых особенностей.

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.

Договор аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора аренды капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения или машино-места влечет его недействительность.

По договору аренды капитального строения (здания, сооружения) арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью разрешается использование той части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случаях когда земельный участок, на котором находится арендованное капитальное строение (здание, сооружение), продается другому лицу, за арендатором этого капитального строения (здания, сооружения) сохраняется право пользования той частью земельного участка, которая занята капитальным строением (зданием, сооружением) и необходима для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

2.3.8. Безвозмездное пользование

По договору *безвозмездного пользования* (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

К договору безвозмездного пользования соответственно применяются правила об аренде (статья 578, пункт 1 и часть 1 пункта 2 статьи 581, пункты 1 и 3 статьи 586, пункт 2 статьи 592, пункты 1 и 3 статьи 594 Гражданского кодекса Республики Беларусь).

Ссудодатель – собственник имущества или иное лицо, уполномоченное на то законодательством или собственником. При этом коммерческая организация не вправе передавать имущество в безвозмездное пользование лицу, которое является ее учредителем, участником, руководителем, членом ее органов управления или контроля.

Ссудодатель обязан предоставить вещь в состоянии, соответствующем условиям договора безвозмездного пользования и ее назначению. Вещь предоставляется в безвозмездное пользование со всеми ее принадлежностями и относящимися к ней документами (инструкцией по использованию, техническим паспортом и т. п.), если иное не предусмотрено договором. Если ссудодатель не передает вещь ссудополучателю, последний вправе потребовать расторжения договора безвозмездного пользования и возмещения понесенного им реального ущерба.

Ссудодатель отвечает за недостатки вещи, которые он умышленно или по грубой неосторожности не оговорил при заключении договора безвозмездного пользования. При обнаружении таких недостатков ссудополучатель вправе по своему выбору потребовать от ссудодателя:

- 1) безвозмездного устранения недостатков вещи;
- 2) возмещения своих расходов на устранение недостатков вещи;
- 3) досрочного расторжения договора и возмещения понесенного им реального ущерба.

Ссудодатель не отвечает за недостатки вещи, которые были им оговорены при заключении договора, либо были заранее известны ссудополучателю, либо должны были быть обнаружены ссудополучателем во время осмотра вещи или проверки ее исправности при заключении договора или при передаче вещи.

Передача вещи в безвозмездное пользование не является основанием для изменения или прекращения прав третьих лиц на эту вещь. Например, лицо, получившее в безвозмездное пользование жилой дом, не вправе требовать выселения проживающих в нем членов семьи собственника и иных лиц, имеющих право пользования жилым домом. Закон обязывает ссудодателя предупреждать ссудополучателя обо всех правах третьих лиц на передаваемое имущество (право залога, сервитут и т. д.).

Ссудополучатель обязан поддерживать имущество, полученное в безвозмездное пользование, в исправном состоянии, включая

осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы по его содержанию, если иное не предусмотрено договором безвозмездного пользования.

Ссудополучатель несет риск случайной гибели или случайного повреждения полученного в безвозмездное пользование имущества, если:

- 1) вещь погибла или была испорчена в связи с тем, что он использовал ее не в соответствии с договором безвозмездного пользования или назначением вещи;
- 2) передал ее третьему лицу без согласия ссудодателя;
- 3) с учетом фактических обстоятельств мог предотвратить ее гибель или порчу, пожертвовав своей вещью, но предпочел сохранить свою вещь.

Ссудодатель отвечает за вред, причиненный третьему лицу в результате использования вещи, если не докажет, что вред причинен вследствие умысла или грубой неосторожности ссудополучателя или лица, у которого эта вещь оказалась с согласия ссудодателя.

По правилам статьи 654 Гражданского кодекса Республики Беларусь ссудодатель вправе произвести отчуждение вещи или передать ее в возмездное пользование третьему лицу. При этом к новому собственнику или пользователю переходят права из ранее заключенного договора безвозмездного пользования, а его права в отношении вещи обременяются правами ссудополучателя. В случае смерти гражданина-ссудодателя либо реорганизации или ликвидации юридического лица-ссудодателя права и обязанности ссудодателя по договору безвозмездного пользования переходят к наследнику (правопреемнику) или к другому лицу, к которому перешло право собственности на вещь или иное право, на основании которого вещь была передана в безвозмездное пользование.

В случае реорганизации юридического лица-ссудополучателя его права и обязанности по договору переходят к юридическому лицу, являющемуся его правопреемником, если иное не предусмотрено договором.

Если договор безвозмездного пользования заключен между гражданами, то в случае смерти ссудополучателя такие договорные правоотношения прекращаются. Также, если иное не предусмотрено в договоре, прекращается безвозмездное пользование имуществом и в случае ликвидации юридического лица-ссудополучателя.

Досрочное расторжение договора ссуды осуществляется с соблюдением требований статьи 652 Гражданского кодекса Республики Беларусь, а именно:

1) по инициативе ссудодателя, когда ссудополучатель:

а) использует вещь не в соответствии с договором или ее назначением,

б) не выполняет обязанностей по поддержанию вещи в исправном состоянии или ее содержанию,

в) существенно ухудшает состояние вещи,

г) без согласия ссудодателя передал вещь третьему лицу;

2) по инициативе ссудополучателя:

а) при обнаружении недостатков, делающих нормальное использование вещи невозможным или обременительным, о наличии которых он не знал и не мог знать в момент заключения договора;

б) если вещь в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

в) если при заключении договора ссудодатель не предупредил его о правах третьих лиц на передаваемую вещь;

г) при неисполнении ссудодателем обязанности передать вещь либо ее принадлежности и относящиеся к ней документы.

2.3.9. Доверительное управление имуществом

По договору доверительного управления имуществом одна сторона (вверитель) передает на определенный срок другой стороне (доверительному управляющему) имущество в доверительное управление, а доверительный управляющий обязуется за вознаграждение осуществлять управление этим имуществом в интересах вверителя или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

Стороны договора – вверитель и доверительный управляющий. *Вверителем* имущества, передаваемого в доверительное управление (по общему правилу), является собственник имущества, а в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Республики Беларусь (статья 909 Гражданского кодекса Республики Беларусь), – другое лицо.

Доверительным управляющим могут быть индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением уни-

тарного предприятия. В случаях когда доверительное управление имуществом осуществляется по основаниям, предусмотренным законодательством, доверительным управляющим могут быть гражданин, не являющийся предпринимателем, или некоммерческая организация, за исключением учреждения. Доверительный управляющий не может быть выгодоприобретателем по договору доверительного управления имуществом.

Форма договора – письменная. Договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен в форме, предусмотренной для договора продажи недвижимого имущества. Передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество. Несоблюдение формы договора доверительного управления или требования о его государственной регистрации влечет за собой недействительность договора.

Объектом доверительного управления могут быть предприятия и другие имущественные комплексы, отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, ценные бумаги, права, удостоверяемые бездокументарными ценными бумагами, исключительные права и другое имущество.

В силу прямого запрета законодательства самостоятельным предметом доверительного управления не могут быть деньги, в том числе и полученные от продажи квартиры, жилого дома.

Доверительное управление имуществом может быть договорным, законным, а также может быть учреждено.

В договоре доверительного управления имуществом должны быть указаны следующие существенные условия:

- 1) предмет договора, в том числе характеристики передаваемого имущества и его стоимость;
- 2) пределы использования имущества доверительным управляющим;
- 3) наименование юридического лица или имя гражданина, в интересах которого осуществляется управление имуществом (верителя или выгодоприобретателя);
- 4) размер и форма вознаграждения доверительному управляющему, если выплата предусмотрена договором;
- 5) срок действия договора.

Договор доверительного управления заключается на *срок*, не превышающий пяти лет. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора доверительного управления имуществом по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены в договоре.

Договор доверительного управления имуществом *прекращается* вследствие:

1) смерти гражданина, являющегося выгодоприобретателем, либо объявления его умершим или ликвидации юридического лица-выгодоприобретателя, если договором не предусмотрено иное;

2) отказа выгодоприобретателя от получения выгод по договору, если договором не предусмотрено иное;

3) смерти гражданина, являющегося доверительным управляющим, объявления его умершим, признания недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим, признания индивидуального предпринимателя экономически несостоятельным (банкротом), а также установления запрета доверительному управляющему осуществлять предпринимательскую деятельность в случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Республики Беларусь и иными законодательными актами;

4) отказа доверительного управляющего или вверителя от осуществления доверительного управления в связи с невозможностью для доверительного управляющего лично осуществлять доверительное управление имуществом;

5) отказа вверителя от договора по иным причинам, при условии выплаты доверительному управляющему обусловленного договором вознаграждения;

6) признания лица, являющегося вверителем, экономически несостоятельным (банкротом);

7) прекращения опеки и попечительства, если договор доверительного управления был заключен для управления имуществом подопечного.

При отказе одной стороны от договора доверительного управления имуществом другая сторона должна быть уведомлена об этом за три месяца до прекращения договора, если договором не предусмотрен иной срок уведомления.

При прекращении доверительного управления имуществом, находящееся в доверительном управлении, передается поверителю, если договором не предусмотрено иное.

Контрольные задания

Ответьте на вопросы:

1. Какие гражданские правоотношения относятся к обязательствам?
2. В какой форме совершается соглашение о задатке?
3. Что означает понятие «договор»?
4. Каковы основные обязанности покупателя по договору купли-продажи?
5. В каких случаях дарение не допускается?
6. Какое имущество является предметом договора пожизненного содержания с иждивением?
7. На какой максимальный срок может быть заключен договор доверительного управления имуществом?

Выберите правильный вариант (варианты) ответа:

1. При солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения:
 - а) только от всех должников совместно;
 - б) как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности;
 - в) только от любого из них в отдельности.
2. По требованию об уплате неустойки кредитор:
 - а) обязан доказывать причинение ему убытков;
 - б) не обязан доказывать причинение ему убытков.
3. В случае неисполнения обязательства гарант отвечает перед кредитором:
 - а) как солидарный должник;
 - б) как субсидиарный (дополнительный) должник;
 - в) не несет ответственности перед кредитором.
4. Условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если:
 - а) договор позволяет определить наименование и ассортимент товара;

б) договор позволяет определить цену и количество товара;
в) договор позволяет определить наименование и количество товара.

5. Права одаряемого, которому по договору дарения обещан дар:
а) переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения.

б) не переходят к его наследникам (правопреемникам), если иное не предусмотрено договором дарения.

2.4. Наследственное право

2.4.1. Общие положения о наследовании

Наследованием называется переход имущественных, а также некоторых неимущественных прав и обязанностей умершего гражданина в порядке, установленном законодательством, к другим лицам – его наследникам. При наследовании имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент (универсальное правопреемство), если из действующего законодательства не вытекает иное.

Наследодателем является то лицо, чье имущество переходит к наследникам.

Основаниями наследования являются наследование по завещанию и наследование по закону. Наследование по закону имеет место, когда завещание отсутствует либо определяет судьбу не всего наследства, а также в иных случаях, установленных законодательством.

Для наследования по завещанию требуется, чтобы наследодатель выразил свою волю относительно распределения всего или части принадлежащего ему имущества на случай своей смерти в особом документе, называемом *завещанием*.

Понятие и состав наследства. Имущество, переходящее после смерти лица к его наследникам, называется *наследством* или *наследственным имуществом*.

В *состав наследства* входят все права и обязанности, принадлежавшие наследодателю на момент открытия наследства, существование которых не прекращается его смертью. Помимо прочего, в состав наследства также входят паенакопления в жилищном, жилищ-

но-строительном, дачном, гаражном или ином потребительском кооперативе, имущественные права и обязанности наследодателя, основанные на договоре создания объекта долевого строительства, либо квартира, дача, гараж, иное помещение, машино-место, пай за которые полностью выплачен и данное имущество оформлено за наследодателем на праве собственности в установленном законодательством порядке. Если воля наследодателя на оформление указанного имущества на праве собственности была выражена в письменном заявлении, направленном в компетентные органы, но процедура оформления не была завершена в связи с его смертью, такое имущество судом может быть признано наследственным по требованию заинтересованных лиц.

Не входят в состав наследства права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя:

- 1) права членства (участия) в коммерческих и других организациях, являющихся юридическими лицами, если иное не установлено законом или учредительными документами;
- 2) право на возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью;
- 3) права и обязанности по алиментным обязательствам;
- 4) права на пенсии, пособия и другие выплаты на основании законодательства о труде и социальном обеспечении;
- 5) личные неимущественные права, не связанные с имущественными.

Открытие наследства. Под открытием наследства понимается наступление юридических фактов, с которыми закон связывает возникновение права наследования. К таким юридическим фактам относятся смерть наследодателя или объявление его судом умершим.

Временем открытия наследства признается день смерти наследодателя, а при объявлении его умершим – день вступления в законную силу соответствующего решения суда или указанный в судебном решении день предполагаемой гибели лица от несчастного случая. Лица, умершие в один и тот же день, считаются в целях наследственного правопреемства умершими одновременно и не наследуют друг после друга. Наследство открывается после каждого из них, и к наследованию призываются наследники каждого из них. Документом, подтверждающим день смерти, является свидетельство о смерти, выданное органами записи актов гражданского состояния (ЗАГС).

Местом открытия наследства является последнее место жительства наследодателя, определяемое по регистрации наследодателя по месту жительства (при ее отсутствии – месту пребывания) на день открытия наследства, а если оно неизвестно, – место нахождения недвижимого имущества или основной его части, а при отсутствии недвижимого имущества – место нахождения основной части движимого имущества.

Наследниками по завещанию и закону могут быть граждане, находящиеся в живых в момент открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми после открытия наследства. Наследниками по завещанию могут быть также юридические лица, которые являлись созданными в момент открытия наследства, Республика Беларусь и административно-территориальные единицы.

Недостойные наследники. Отстранение от наследства. Не имеют права наследовать ни по закону, ни по завещанию лица, которые умышленно лишили жизни наследодателя или совершили покушение на его жизнь. Исключения составляют лица, в отношении которых завещатель совершил завещание уже после покушения на его жизнь. Также отстраняются от наследства как по закону, так и по завещанию лица, которые путем составления подложного завещания, созданием умышленного препятствия осуществлению наследодателем последней воли или иными умышленными противозаконными действиями способствовали призванию их самих или близких им лиц к наследованию либо увеличению причитающейся им доли наследства. Не могут наследовать по закону родители после детей, в отношении которых они были лишены родительских прав и не восстановлены в этих правах на момент открытия наследства, а также граждане, злостно уклонявшиеся от выполнения лежавших на них в силу закона обязанностей по содержанию наследодателя. Такого рода факты должны быть подтверждены в судебном порядке.

Выморочное наследство. Выморочным признается наследство в том случае, если:

- 1) нет наследников ни по закону, ни по завещанию;
- 2) никто из наследников не имеет права наследовать;
- 3) все наследники отказались от наследства.

Наследство может признано выморочным судом на основании заявления органа местного управления и самоуправления по месту открытия наследства по истечении одного года со дня открытия на-

следства. Если же расходы, связанные с охраной наследства и управления им, превышают его стоимость, то наследство может быть признано выморочным и до истечения указанного срока. Выморочное имущество переходит в собственность государства (административно-территориальной единицы по месту нахождения этого имущества).

2.4.2. Наследование по завещанию

Завещание – это волеизъявление гражданина по распоряжению принадлежащим ему имуществом на случай смерти. Завещание может быть совершено гражданином, обладающим дееспособностью в полном объеме, и должно быть совершено лично. Совершение завещания через представителя не допускается. В завещании могут содержаться распоряжения только одного лица. Совершение завещания двумя или более лицами не допускается.

Завещание является односторонней сделкой, действительность которой определяется на момент его составления.

Действующее законодательство исходит из принципа *свободы* завещания. Так, согласно статье 1041 Гражданского кодекса Республики Беларусь гражданин в завещании может лишить права наследования одного, нескольких или всех наследников по закону.

Принцип свободы завещания, наряду с другими средствами, обеспечивается *тайной* завещания. Лицо, удостоверяющее завещание, свидетели, а также гражданин, подписывающий завещание вместо завещателя, не вправе до открытия наследства разглашать сведения, касающиеся содержания завещания, его составления, отмены или изменения.

Закон определяет категорию лиц, которые независимо от содержания завещания имеют право *на обязательную долю* (не менее половины доли, которая причиталась бы каждому из них при наследовании по закону) в наследстве. К ним относятся: несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя (в том числе усыновленные); нетрудоспособный супруг; нетрудоспособные родители (усыновители). К нетрудоспособным гражданам относятся:

женщины и мужчины, достигшие пенсионного возраста (пятьдесят пять лет и шестьдесят лет соответственно);

инвалиды I, II, III группы независимо от того, назначена ли им пенсия по возрасту или инвалидности.

Завещание вступает в силу с момента смерти завещателя. Оно считается действительным, если совершено в установленной законом форме. Согласно статье 1044 Гражданского кодекса Республики Беларусь завещание должно быть составлено в письменной форме с указанием места и времени его составления, собственноручно подписано завещателем и нотариально удостоверено. Несоблюдение установленной формы удостоверения завещания влечет его недействительность.

Нотариальное удостоверение завещания совершают нотариусы, а в населенных пунктах, где нотариусов нет, выполнение некоторых действий, в том числе и удостоверение завещаний, возложено на органы местного управления и самоуправления. Завещания белорусских граждан, находящихся за границей, удостоверяются консульскими учреждениями.

Завещание подписывается самим завещателем. Однако, если он в силу физических недостатков (болезни или неграмотности) не может собственноручно подписать завещание, оно по просьбе завещателя в присутствии нотариуса или другого должностного лица, удостоверяющего завещание, может быть подписано другим гражданином. При этом в завещании указываются причина, в силу которой завещатель не мог подписать завещание собственноручно, а также фамилия, имя, отчество и постоянное место жительства гражданина, подписавшего завещание. Свидетелями при подписании завещания *не могут быть*:

- 1) нотариус или иное лицо, удостоверяющее завещание;
- 2) лицо, в пользу которого составлено завещание или сделан завещательный отказ, супруг такого лица, его дети, родители, внуки и правнуки;
- 3) наследники по завещанию или по закону;
- 4) граждане, не обладающие полной дееспособностью;
- 5) неграмотные;
- 6) лица, имеющие судимость за дачу ложных показаний;
- 7) граждане с такими физическими недостатками, которые не позволяют им в полной мере осознавать существо происходящего;
- 8) лица, не владеющие в достаточной степени языком, за исключением случаев, когда нотариусом принимается закрытое завещание.

К числу завещаний, требующих нотариального удостоверения, относится и так называемое *закрытое завещание*. Порядок его со-

ставления, форма и подписание регламентированы статьей 1046 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Закрытым признается завещание, которое по желанию завещателя удостоверяется нотариусом без ознакомления с его содержанием других лиц, включая и нотариуса. Оно должно быть собственноручно написано и подписано завещателем. Несоблюдение этих правил влечет недействительность завещания, о чем нотариус обязан предупредить завещателя.

Кроме указанного порядка удостоверения завещаний существуют и *другие формы завещаний*, приравненные к нотариально удостоверенным, т. е. имеющие законную силу. Так, согласно статье 1047 Гражданского кодекса Республики Беларусь к нотариально удостоверенным завещаниям приравниваются:

1) завещания граждан, находящихся на излечении в больницах, госпиталях, других организациях здравоохранения, оказывающих медицинскую помощь в стационарных условиях, или проживающих в домах-интернатах для престарелых и инвалидов, удостоверенные главными врачами, их заместителями по медицинской части или дежурными врачами этих больниц, госпиталей и других организаций здравоохранения, оказывающих медицинскую помощь в стационарных условиях, а также начальниками госпиталей, руководителями домов-интернатов для престарелых и инвалидов;

2) завещания граждан, находящихся во время плавания на судах, ходящих под Государственным флагом Республики Беларусь, удостоверенные капитанами этих судов;

3) завещания граждан, находящихся в разведочных, арктических или других подобных экспедициях, удостоверенные начальниками этих экспедиций;

4) завещания военнослужащих в пунктах дислокации воинских частей, где нет нотариусов, а также завещания работающих в этих частях гражданских лиц, членов их семей и членов семей военнослужащих, удостоверенные командирами этих частей;

5) завещания лиц, находящихся в учреждениях, исполняющих наказание в виде ареста, ограничения свободы, лишения свободы, пожизненного заключения, или местах содержания под стражей, удостоверенные начальниками соответствующих учреждений, исполняющих наказание, или руководителями администраций мест содержания под стражей.

Перечисленные завещания должны быть подписаны завещателем в присутствии свидетеля, который также подписывает завещание. Затем это завещание лицом, его удостоверившим, направляется нотариусу по месту жительства завещателя.

Подназначение наследника – это назначение кроме основного еще одного наследника на тот случай, если назначенный завещателем наследник не примет наследство, откажется от него, будет отстранен от наследования как недостойный наследник либо умрет раньше, чем оно открылось, а также на случай невыполнения наследником по завещанию правомерных условий наследодателя назначить другого наследника.

Завещательный отказ. Завещатель вправе возложить на наследников по завещанию исполнение за счет наследства какого-либо обязательства в пользу одного или нескольких лиц. Так, он может обязать наследника выплатить кому-либо определенную сумму денег, предоставить другому лицу право пожизненного пользования полученной по наследству квартирой и т. п.

Возложение. Другим завещательным распоряжением, предусматривающим для наследника (наследников) обязанность совершить определенное действие, является так называемое возложение. Суть его состоит в том, что завещатель возлагает на наследника исполнение действий, направленных на осуществление какой-либо общепольной цели. Такие действия могут быть имущественного и неимущественного характера (например, предметом возложения может быть содержание принадлежавших наследодателю животных, надзор и уход за ними).

Отмена и изменение завещания. В соответствии со статьей 1049 Гражданского кодекса Республики Беларусь сделанное гражданином завещание в любое время может быть им отменено и изменено, а также составлено новое завещание.

Изменение завещания производится путем составления нового, которое либо содержит распоряжения, отсутствующие в предыдущем завещании, и тем самым дополняет последнее, либо исключает некоторые ранее сделанные распоряжения без замены их другими. Если ранее составленное завещание противоречит в определенной части завещанию, составленному позднее, то эта часть считается отмененной; сохраняют силу только те положения предыдущего завещания, которые не противоречат новому завещанию.

Полная отмена завещания производится путем составления нового завещания, содержащего иные распоряжения по сравнению с ранее сделанными или путем подачи заявления об отмене предыдущего завещания нотариусу.

Завещание может быть отменено путем уничтожения всех его экземпляров завещателем или по письменному распоряжению завещателя – нотариусом. Заявление об отмене завещания должно быть подписано и нотариально удостоверено.

Завещательные распоряжения денежными средствами в банках. Этому вопросу посвящена статья 1048 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Завещательное распоряжение правами на средства в банке или небанковской кредитно-финансовой организации должно быть собственноручно написано и подписано завещателем с указанием даты его составления и должно быть удостоверено служащим банка или небанковской кредитно-финансовой организации, имеющим право принимать к исполнению распоряжение клиента в отношении средств на его счете, в порядке, определяемом законодательством. Права на денежные средства, в отношении которых в банке или небанковской кредитно-финансовой организации совершено завещательное распоряжение, входят в состав наследства и наследуются на общих основаниях.

Исполнение завещания. Согласно статье 1053 Гражданского кодекса Республики Беларусь завещатель может поручить исполнение завещания указанному им в завещании лицу. Это лицо не должно быть наследником, а выступать именно в роли исполнителя завещания или так называемого душеприказчика. Лицо, изъявившее желание быть исполнителем завещания, должно это подтвердить собственноручной подписью на завещании либо в заявлении, приложенном к завещанию.

Исполнитель завещания должен принять меры, необходимые для исполнения завещания, в том числе:

- 1) обеспечить переход к наследникам причитающегося им имущества в соответствии с волей наследодателя и законом;
- 2) принять самостоятельно или через нотариуса меры по охране наследства и управлению им в интересах наследников;
- 3) получить причитающиеся наследодателю суммы и иное имущество для передачи их наследникам, если эти суммы не подлежат передаче другим лицам;

4) исполнить завещательное возложение либо требовать от наследников по завещанию исполнения завещательного отказа или завещательного возложения.

В целях исполнения воли наследодателя исполнитель завещания вправе от своего имени вести дела, связанные с управлением наследством и исполнением завещания, в том числе в суде.

Исполнитель завещания имеет право на возмещение за счет наследства необходимых расходов, связанных с исполнением завещания, а также на получение сверх расходов вознаграждения за счет наследства, если это предусмотрено завещанием.

Недействительность завещания. Завещание, как и всякая сделка, может быть признано недействительным по следующим основаниям:

- 1) нарушение правил о форме завещания;
- 2) совершение его лицом, не обладающим дееспособностью;
- 3) несоответствие содержания завещания требованиям закона (например, составлено в отсутствие завещателя);
- 4) составление завещания под влиянием неправомерного воздействия на сознание и волю завещателя других лиц (угроза, обман, насилие) или существенного заблуждения;
- 5) составление завещания лицом, не способным в тот момент понимать значения своих действий или руководить ими (это может быть и дееспособное лицо, но находящееся в таком состоянии, которое не позволяло ему осмысливать происходящее).

Недействительным могут быть признаны как завещание в целом, так и отдельные содержащиеся в нем завещательные распоряжения. Недействительность отдельных завещательных распоряжений не затрагивает остальной части завещания, если можно предположить, что она была бы включена в завещание и при отсутствии распоряжений, признаваемых недействительными.

При признании завещания недействительным вступает в силу порядок наследования по закону.

2.4.3. Наследование по закону

Наследование по закону всего имущества или его части происходит в следующих случаях:

- 1) если наследодатель не оставил завещания;
- 2) если наследодатель завещал только часть имущества, в силу чего другая часть достанется наследникам по закону;
- 3) если завещание признано полностью или в части недействительным (в последнем случае наследование по закону коснется только имущества, к которому относится недействительная часть завещания);
- 4) если наследники по завещанию не приняли наследства;
- 5) если наследник по завещанию умер прежде самого завещателя.

Круг наследников по закону и порядок их призвания к наследованию четко определен законодательством, в частности Гражданским кодексом Республики Беларусь, а не волей наследодателя, как это имеет место при наследовании по завещанию.

При наследовании по закону можно выделить три основных правила:

- 1) наследники по закону призываются к наследованию в порядке очередности, предусмотренной статьями 1057–1063 Гражданского кодекса Республики Беларусь;

- 2) наследники одной очереди наследуют в равных долях, за исключением наследников, наследующих по праву представления.

Наследники, наследующие по *праву представления* – внуки наследодателя и их прямые потомки, его племянники и племянницы, двоюродные братья и сестры, являются наследниками по закону лишь в случае, когда ко времени открытия наследства нет в живых того из родителей, который был бы наследником. Указанная категория лиц наследует только по праву представления, под которым понимается право нисходящих наследников получить долю наследственного имущества, которая причиталась бы их родителю, если бы он был жив к моменту открытия наследства;

- 3) наследники по закону каждой последующей очереди получают право наследования в случае отсутствия наследников предыдущей очереди, отстранения их от наследства, непринятия наследства либо отказа от него.

Правила об очередности призвания наследников по закону и о размере их долей в наследстве могут быть изменены нотариально удостоверенным соглашением заинтересованных наследников, заключенным после открытия наследства. Однако такое соглашение не должно затрагивать прав не участвующих в нем наследников, а также наследников, имеющих право на обязательную долю.

Законодательство подразделяет наследников по закону на наследников четырех и последующих очередей по степени родства:

1) наследниками по закону *первой* очереди являются дети, супруг и родители умершего. Внуки наследодателя и их прямые потомки наследуют по праву представления;

2) наследниками по закону *второй* очереди являются полнородные и неполнородные братья и сестры умершего при отсутствии у умершего наследников первой очереди. Дети братьев и сестер – его племянники и племянницы – наследуют по праву представления. Полнородными являются братья и сестры, которые имеют общих отца и мать, неполнородными – которые имеют общих либо отца, либо мать;

3) наследниками по закону *третьей* очереди являются дед и бабка умершего как со стороны отца, так и со стороны матери умершего при отсутствии у наследодателя наследников первой и второй очереди;

4) наследниками по закону *четвертой* очереди являются полнородные и неполнородные братья и сестры родителей наследодателя (дяди и тети умершего) при отсутствии у умершего наследников первой, второй и третьей очереди. Двоюродные братья и сестры наследуют по праву представления.

При отсутствии у умершего наследников первой, второй, третьей и четвертой очереди право наследовать по закону получают родственники наследодателя третьей (прадеды и прабабки), четвертой (двоюродные внуки и внучки, двоюродные деды и бабки), пятой (двоюродные правнуки и правнучки, двоюродные племянники и племянницы, двоюродные дяди и тети) и шестой (двоюродные праправнуки и праправнучки, троюродные внуки и внучки, троюродные братья и сестры) степени родства, не относящиеся к наследникам предшествующих очередей. При этом родственники более близкой степени родства отстраняют от наследства родственников более далекой степени родства.

Следует учитывать, что при наследовании по закону усыновленный и его потомство, с одной стороны, и усыновитель и его родственники – с другой в полной мере приравниваются к родственникам по происхождению (кровным родственникам). В то же время усыновленный и его потомство не наследуют по закону после смерти родителей и других его родственников по происхождению, а родители усыновленного и другие родственники по происхождению не наследуют по закону после смерти усыновленного и его потомства. Исключением являются случаи, когда усыновленный по решению суда

сохраняет права и обязанности по отношению к одному из родителей и другим родственникам по происхождению.

К числу наследников, которые могут быть призваны к наследованию по закону и не в свою очередь, относятся нетрудоспособные иждивенцы наследодателя.

Нетрудоспособные иждивенцы наследодателя – это нетрудоспособные граждане (несовершеннолетние, лица пенсионного возраста, инвалиды I–III групп), относящиеся к числу наследников по закону, которые к моменту открытия наследства хотя и не входят в круг наследников той очереди, которая призывается к наследованию, но наследуют вместе с наследниками этой очереди, если не менее года до смерти наследодателя находились на его иждивении независимо от того, проживали ли они совместно с умершим. При этом нетрудоспособные иждивенцы наследуют не более четвертой части наследства, но если умерший обязан был по закону их содержать, они наследуют наравне с наследниками этой очереди.

Граждане, которые не относятся к наследникам по закону, но к моменту открытия наследства являлись нетрудоспособными, не менее одного года находились на иждивении умершего и проживали совместно с ним, также относятся к числу наследников по закону. При наличии других наследников по закону они наследуют вместе с наследниками призываемой к наследованию очереди, но не более четвертой части наследства.

Следует учитывать, что принадлежащее супругу наследодателя в силу завещания или закона право наследования не затрагивает других его имущественных прав, связанных с пребыванием в браке, в том числе права собственности на часть имущества, совместно нажитого в браке. Однако по решению суда супруг может быть отстранен от наследства (за исключением права на обязательную долю), если будет доказано, что брак с наследодателем фактически прекратился до открытия наследства и супруги в течение не менее пяти лет до открытия наследства проживали раздельно.

2.4.4. Принятие наследства

Для приобретения наследства наследник должен его принять. Принять наследство может как сам наследник, так и уполномоченный (т. е. имеющий доверенность, специально предусматривающую

полномочия на принятие наследства) им представитель. За несовершеннолетних в возрасте до четырнадцати лет от их имени принимают наследство их законные представители (родители, усыновители, опекуны), а от имени недееспособного гражданина – его опекун. Несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет принимают наследство сами, но с письменного согласия законных представителей. Граждане, ограниченные судом в дееспособности, также принимают наследство сами с согласия попечителя.

Принятие наследником части наследства означает принятие наследства в целом, где бы оно ни находилось и в чем бы оно ни заключалось. Если наследник не принял наследство, то это приравнивается к его отказу от наследства.

Наследство нельзя принять под условием или с оговорками.

Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со времени открытия наследства независимо от момента государственной регистрации права наследника на это имущество, если право подлежит регистрации.

Для принятия наследства наследнику необходимо обратиться к нотариусу по месту открытия наследства с заявлением о принятии наследства (если наследник не знает, какое имущество принадлежало умершему) либо с заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследство (если наследник имеет сведения о наличии конкретного имущества, принадлежащего умершему).

Кроме того, независимо от подачи заявления нотариусу признается, если не доказано иное, что наследник принял наследство, фактически вступив во владение или управление наследственным имуществом, а именно, совершив следующие действия:

- 1) принял меры к сохранению имущества, к его защите от посягательства или притязаний третьих лиц;
- 2) за свой счет произвел расходы на содержание имущества;
- 3) за свой счет оплатил долги наследодателя или получил от третьих лиц причитающиеся ему суммы.

Срок принятия наследства – шесть месяцев со дня открытия наследства, т. е. со дня смерти гражданина, а при объявлении его умершим – со дня вступления в законную силу решения суда об объявлении его умершим. Для ряда лиц – наследников последующих очередей, подназначенного наследника – право наследования возникает лишь в случае непринятия наследства наследниками предше-

ствующих очередей и наследниками по завещанию. Закон предоставляет им право принять наследство в течение трех месяцев со дня истечения шестимесячного срока, установленного для принятия наследства. Иное правило установлено по поводу срока для принятия наследства лицами, право наследования для которых возникает в случае отказа наследника от наследства. Эти лица могут принять наследство в течение оставшейся части шестимесячного срока, а если она составляет менее трех месяцев, то в течение трех месяцев.

В случае если наследник пропустил шестимесячный срок для принятия наследства, он может обратиться с заявлением в суд для решения вопроса о принятии наследства. Суд может признать его принявшим наследство, если найдет причины пропуска срока уважительными, в частности, если установит, что этот срок был пропущен потому, что наследник не знал и не должен был знать об открытии наследства, и при условии, что наследник, пропустивший срок для принятия наследства, обратился в суд в течение шести месяцев после того, как причины пропуска этого срока отпали.

Наследники, пропустившие срок для принятия наследства, могут принять наследство и без обращения в суд, если на это согласны все остальные наследники, принявшие наследство. Такое согласие оформляется нотариусом, ранее выданное свидетельство о праве на наследство аннулируется.

Если наследник, призванный к наследованию по завещанию или по закону, умер после открытия наследства, не успев его принять, право на принятие причитавшегося ему наследства переходит к его наследникам (*наследственная трансмиссия*). Право на принятие наследства в порядке наследственной трансмиссии не входит в состав наследства, открывшегося после смерти такого наследника. Право умершего наследника на обязательную долю в наследстве к его наследникам не переходит.

Наследник вправе как принять наследство, так и отказаться от него. Отказаться от наследства можно непринятием его либо подачей соответствующего заявления нотариусу по месту открытия наследства.

Наследник вправе отказаться от наследства в течение срока, установленного для принятия наследства. Если наследник принял наследство, то у него есть право отказаться от наследства в вышеука-

занный срок. Отказ от наследства впоследствии не может быть изменен или отменен.

Отказываясь от наследства, наследник вправе заявить, что он отказался от него в пользу других лиц из числа наследников по завещанию или наследников по закону любой очереди, в том числе тех, которые наследуют по праву представления.

Не допускается отказ в пользу другого лица:

1) от имущества, наследуемого по завещанию, если все имущество умершего завещано назначенным им наследникам;

2) от обязательной доли в наследстве;

3) если наследнику подназначен наследник.

Нельзя отказаться от части причитающегося наследства. Тем не менее если наследник призывается к наследованию и по завещанию, и по закону, он вправе отказаться от наследства, причитающегося ему по одному из этих оснований либо по обоим основаниям.

Завершением процедуры принятия наследства является выдача наследникам нотариусом по месту открытия наследства свидетельства о праве на наследство по закону либо по завещанию. Свидетельство о праве на наследство выдается в любое время по истечении срока, установленного для принятия наследства. Однако если имеются достоверные сведения о том, что, кроме лиц, обратившихся за выдачей свидетельства, иных наследников в отношении наследства не имеется, свидетельство может быть выдано ранее шести месяцев со дня открытия наследства при наследовании как по закону, так и по завещанию. Если в суде имеется спор о праве собственности на наследственное имущество, выдача свидетельства о праве на наследство по постановлению суда может быть приостановлена.

Контрольные задания

Ответьте на вопросы:

1. Что означает понятие «наследование»?
2. Что входит в состав наследства?
3. В каком случае наследство признается выморочным?
4. Какие существуют способы принятия наследства?
5. Как определяется место открытия наследства, если последнее место жительства наследодателя неизвестно?

Выберите правильный вариант (варианты) ответа:

1. Смерть участника общей совместной собственности:

а) является основанием для определения его доли в такой собственности;

б) не является основанием для определения его доли в такой собственности.

2. Наследство открывается:

а) вследствие смерти гражданина;

б) вследствие объявления гражданина судом умершим;

в) вследствие объявления гражданина судом безвестно отсутствующим.

3. Совершение завещания двумя или более лицами:

а) допускается;

б) не допускается;

в) допускается по соглашению между этими лицами.

4. Принятие наследства одним или несколькими наследниками:

а) означает принятие наследства остальными наследниками;

б) не означает принятия наследства остальными наследниками.

5. Общий срок для принятия наследства:

а) в течение трех месяцев со дня открытия наследства;

б) в течение шести месяцев со дня открытия наследства;

в) в течение одного года со дня открытия наследства;

г) в течение трех лет со дня открытия наследства.

Тема 3. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

3.1. Основания возникновения права пользования жилыми помещениями. Договор найма, поднайма жилого помещения

Как определено в статье 3 Жилищного кодекса Республики Беларусь, жилищное законодательство Республики Беларусь основывается на Конституции Республики Беларусь и состоит из Жилищного кодекса Республики Беларусь (вступил в силу со 2 марта 2013 года), нормативных правовых актов Президента Республики Беларусь и иных актов законодательства.

Объектом жилищных отношений является жилое помещение, под которым понимается помещение, предназначенное для проживания граждан, отапливаемое, имеющее естественное освещение и

соответствующее санитарным нормам, правилам и гигиеническим нормативам и иным техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

Субъектами жилищных отношений являются граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства; юридические лица независимо от форм собственности; государство (государственные органы, организации и т. п.).

Жилищный фонд состоит из государственного и частного жилищных фондов.

Государственный жилищный фонд включает в себя:

1) республиканский жилищный фонд – часть жилищного фонда, находящуюся в республиканской собственности (собственность Республики Беларусь);

2) коммунальный жилищный фонд – часть жилищного фонда, находящуюся в коммунальной собственности (собственность административно-территориальных единиц).

Государственный жилищный фонд включает в себя жилые помещения государственного жилищного фонда, находящиеся в хозяйственном ведении или оперативном управлении местных исполнительных и распорядительных органов, иных государственных органов, других государственных организаций, в том числе жилые помещения социального пользования, служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения специального служебного жилищного фонда, специальные жилые помещения, жилые помещения коммерческого использования и другие жилые помещения.

Частный жилищный фонд включает в себя:

1) жилищный фонд граждан – часть жилищного фонда, находящуюся в собственности граждан;

2) жилищный фонд организаций негосударственной формы собственности – часть жилищного фонда, находящуюся в собственности организаций негосударственной формы собственности.

Согласно статье 23 Жилищного кодекса Республики Беларусь основаниями для возникновения права владения и пользования жилым помещением являются:

1) право собственности;

2) членство в организации застройщиков;

3) договор найма или поднайма жилого помещения;

4) завещательный отказ;

5) договор пожизненного содержания с иждивением;

6) письменное соглашение о признании членом семьи;

7) иные основания, предусмотренные Жилищным кодексом Республики Беларусь и иными законодательными актами.

Договор найма жилого помещения – соглашение, по которому одна сторона (наймодатель) обязуется предоставить за плату другой стороне (нанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем.

Существенными условиями договора найма жилого помещения являются:

1) предмет договора найма жилого помещения;

2) срок действия договора найма жилого помещения – для договоров найма жилых помещений, заключенных на определенный срок;

3) размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;

4) срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги – в случае, если в соответствии с законодательными актами или договором найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

Договор найма жилого помещения заключается в *письменной форме* и считается заключенным с даты его *регистрации* районным, городским, поселковым, сельским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе. Договор найма жилого помещения, заключенный при осуществлении предпринимательской деятельности, связанной с предоставлением мест для краткосрочного проживания, регистрации не подлежит и считается заключенным с момента, определенного в договоре.

Наймодателем может быть собственник жилого помещения. *Нанимателем* может быть только гражданин.

Предметом договора найма жилого помещения могут быть жилой дом, квартира, жилая комната. Часть жилой комнаты может быть предметом договора найма жилого помещения частного жилищного фонда или договора найма жилого помещения в общежитии.

Договор найма жилого помещения заключается на *срок*, определенный соглашением сторон, либо без указания срока, если иное не установлено Жилищным кодексом Республики Беларусь.

Расторжение договора найма. Договор найма жилого помещения может быть расторгнут:

1) по соглашению сторон. При выезде нанимателя жилого помещения и проживающих совместно с ним членов его семьи на место жительства в другое жилое помещение договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня их выезда;

2) при нарушении существенных условий договора нанимателем жилого помещения и (или) проживающими совместно с ним членами его семьи, а также в случае, если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи, граждане, которым нанимателем предоставлено право владения и пользования жилым помещением на основании договора поднайма жилого помещения, систематически (три и более раза в течение календарного года со дня применения первого административного воздействия) разрушают или портят жилое помещение, либо используют его не по назначению, либо систематически допускают нарушение требований Жилищного кодекса Республики Беларусь, что делает проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме невозможным для других;

3) по иным основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом Республики Беларусь.

При расторжении договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя он должен предварительно за один месяц направить нанимателю соответствующее письменное предупреждение с указанием мотивов расторжения договора.

Типовой договор найма жилых помещений государственного жилищного фонда утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19.03.2013 года № 193.

Договор поднайма – это соглашение, по которому одна сторона (наниматель по договору найма жилого помещения) обязуется за плату предоставить другой стороне (поднанимателю) жилое помещение во владение и пользование для проживания в нем.

Существенными условиями договора поднайма жилого помещения являются:

1) предмет договора поднайма жилого помещения;

2) срок действия договора поднайма жилого помещения – для договоров поднайма жилых помещений, заключенных на определенный срок;

3) размер платы за пользование жилым помещением и срок ее внесения;

4) срок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги – в случае, если в соответствии с законодательными актами или договором найма жилого помещения наниматель жилого помещения обязан вносить плату за жилищно-коммунальные услуги.

Поднанимателем может быть только гражданин.

Предметом договора поднайма жилого помещения могут быть предоставленные по договору найма жилого помещения жилой дом, квартира, жилая комната или часть жилой комнаты.

Договор поднайма жилого помещения заключается на *срок*, определенный соглашением сторон, либо без указания срока, если иное не установлено Жилищным кодексом Республики Беларусь. Срок договора поднайма жилого помещения не должен превышать срок, на который это жилое помещение предоставлено по договору найма жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения заключается в *письменной форме* и считается заключенным с даты его регистрации в организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги. Договор поднайма жилого помещения, заключенный при осуществлении предпринимательской деятельности, связанной с предоставлением мест для краткосрочного проживания, регистрации не подлежит и считается заключенным с момента, определенного в договоре.

Прекращение либо расторжение договора поднайма жилого помещения. Договор поднайма жилого помещения, заключенный на определенный срок, прекращается с истечением его срока либо в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим поднанимателя жилого помещения. Договор поднайма жилого помещения, заключенный без указания срока, прекращается в связи со смертью, признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим поднанимателя жилого помещения.

Договор поднайма жилого помещения может *быть расторгнут*:

- 1) по соглашению сторон;
- 2) при нарушении существенных условий договора поднанимателем жилого помещения и (или) проживающими совместно с ним гражданами;
- 3) по истечении срока действия договора;

4) при прекращении либо расторжении договора найма жилого помещения.

Типовой договор поднайма жилых помещений государственного жилищного фонда утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19.03.2013 года № 193.

3.2. Обмен (мена) жилых помещений

Договор обмена (мены) жилых помещений – это соглашение двух или нескольких лиц, по которому каждая из сторон обязуется передать в собственность (пользование) другой стороны жилое помещение в обмен на другое.

Собственники и наниматели жилых помещений могут быть участниками договоров мены и обмена жилыми помещениями. На практике данные договоры рассматриваются как аналогичные. Как в договоре мены, так и при обмене жилых помещений происходит передача жилых помещений и соответствующих прав и обязанностей на них. Вместе с тем для сделок с недвижимым имуществом следует более точно разграничивать данные договоры. В первую очередь упомянутое разграничение касается предметов этих сделок.

Термин «обмен» употребляется, когда сторонами сделки выступают наниматели жилых помещений. Термин «мена» применяется к тем случаям, когда жилые помещения принадлежат обменивающимся сторонам на праве собственности.

Разнятся данные договоры и порядком своего оформления. Договор мены заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в соответствующих организациях по государственной регистрации. В процессе обмена жилыми помещениями стороны обращаются в исполнительно-распорядительные органы за разрешением на проведение обменных операций.

Вопросы обмена и мены жилых помещений урегулированы Гражданским и Жилищным кодексами Республики Беларусь.

Предметом договора мены и обмена являются, как правило, изолированные жилые помещения, расположенные как в одном, так и в разных населенных пунктах. Если одно из обмениваемых жилых помещений находится на территории Республики Беларусь, а другое – на территории другого государства, обмен (мена) производится в порядке, предусмотренном международными договорами Рес-

публики Беларусь и законодательством Республики Беларусь. Например, решением Высшего Совета сообщества Беларуси и России от 22.06.1996 года № 5 установлено, что обмен жилыми помещениями между гражданами Республики Беларусь и Российской Федерации, постоянно проживающими на территориях обоих государств и переселяющимися из Республики Беларусь в Российскую Федерацию или из Российской Федерации в Республику Беларусь, осуществляется беспрепятственно в соответствии с национальным законодательством обоих государств.

Обмен (мена) жилых помещений допускается с письменного согласия совместно проживающих совершеннолетних членов семьи собственника (нанимателя) жилых помещений и иных лиц, за которыми сохраняется право пользования жилым помещением. Также при обмене жилых помещений нанимателями жилых помещений необходимо разрешение собственника жилищного фонда либо уполномоченного им органа.

Порядок осуществления обмена жилых помещений государственного жилищного фонда. Обмен жилых помещений государственного жилищного фонда, находящихся в пределах одного населенного пункта, оформляется районным, городским, поселковым, сельским исполнительными комитетами. В городе с районным делением обмен жилых помещений оформляется местной администрацией района в городе по месту нахождения одного из жилых помещений по выбору граждан, осуществляющих обмен жилых помещений государственного жилищного фонда.

Обмен жилых помещений, находящихся в разных населенных пунктах, оформляется в одном из населенных пунктов по выбору граждан, осуществляющих обмен жилых помещений государственного жилищного фонда. Если одно из обмениваемых жилых помещений находится в Минске, а другое – в пределах иной административно-территориальной единицы Республики Беларусь, обмен оформляется местной администрацией района Минска, на территории которого находится жилое помещение.

Граждане, осуществляющие обмен занимаемых ими жилых помещений государственного жилищного фонда, подают в соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган заявление по форме, установленной Министерством жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь. К заявлению об обмене

жилых помещений прилагаются документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь. Решения об обмене жилых помещений принимаются районными, городскими, поселковыми, сельскими исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе не позднее одного месяца со дня подачи гражданином заявления. О принятом решении сообщается гражданину в письменной форме в пятидневный срок со дня его принятия.

Решение об обмене жилых помещений действительно в течение одного месяца, а при междугородном обмене – в течение двух месяцев со дня его принятия. Если с одним из граждан, осуществляющих обмен жилых помещений, в указанные сроки не заключен договор найма жилого помещения государственного жилищного фонда, решение об обмене жилых помещений утрачивает силу. Если после принятия решения об обмене жилых помещений (до предоставления права владения и пользования жилым помещением хотя бы одному из граждан, осуществляющих обмен жилых помещений) граждане отказываются от обмена, решение об обмене жилых помещений по их письменному заявлению отменяется местным исполнительным и распорядительным органом, его принявшим.

Обмен жилых помещений государственного жилищного фонда *не допускается*, если:

1) к нанимателю жилого помещения предъявлены иск о расторжении или об изменении договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда либо иск о недействительности договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда и применении последствий его недействительности;

2) жилой дом, в котором находится обмениваемое жилое помещение, признан находящимся в аварийном состоянии или грозящим обвалом, подлежит сносу или переводу в нежилой, признан непригодным для проживания;

3) жилой дом, в котором находится обмениваемое жилое помещение, подлежит капитальному ремонту с переустройством и (или) перепланировкой;

4) жилое помещение расположено на территории обособленного военного городка;

5) квартира, в которой проживают несколько нанимателей жилых помещений государственного жилищного фонда, в результате обмена предоставляется во владение и пользование гражданину, име-

ющему заключение врачебно-консультационной комиссии о наличии у него заболеваний, указанных в перечне, определяемом Министерством здравоохранения Республики Беларусь, при наличии которых признается невозможным совместное проживание с лицами, страдающими ими, в одной комнате или однокомнатной квартире, выданное в порядке, установленном законодательством;

б) отсутствует согласие органов опеки и попечительства в случае проживания в жилом помещении несовершеннолетних, признанных находящимися в социально опасном положении либо признанных нуждающимися в государственной защите, или граждан, признанных недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, или закрепления этого жилого помещения за детьми-сиротами или детьми, оставшимися без попечения родителей;

7) из обмениваемого жилого помещения государственного жилищного фонда в судебном порядке выселены родители, являющиеся обязанными лицами, на срок, установленный судом;

8) на жилое помещение в установленном порядке наложены арест или запрет на отчуждение.

Обмен жилых помещений социального пользования, служебных жилых помещений государственного жилищного фонда, жилых помещений государственного жилищного фонда в общежитиях, жилых помещений специального служебного жилищного фонда, специальных жилых помещений и жилых помещений коммерческого использования *не допускается*.

Обмен жилыми помещениями может быть признан *недействительным*, если он произведен с нарушением требований, предусмотренных Жилищным кодексом Республики Беларусь и иными законодательными актами. Признание обмена недействительным производится в судебном порядке по требованию лиц, участвующих в обмене, наймодателя или прокурора. В случае признания обмена жилого помещения недействительным стороны подлежат переселению в жилые помещения, которые они занимали ранее. Если обмен жилого помещения признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон, виновный обязан возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие обмена.

3.3. Переустройство и перепланировка жилого помещения. Раздел жилого помещения

Перепланировка – изменение планировочных решений жилого и (или) нежилого помещений в процессе выполнения ремонтно-строительных работ.

Переустройство – изменение инженерных систем (демонтаж, установка, замена или перенос инженерных сетей, электрического, санитарно-технического или иного оборудования) в жилом и (или) нежилом помещениях и (или) конструктивных элементов в процессе выполнения ремонтно-строительных работ.

Переустройство и (или) перепланировка производятся по заявлению собственника жилого и (или) нежилого помещений частного жилищного фонда, нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда, члена организации застройщиков, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку, после получения согласования (разрешения) районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе.

Для получения согласования (разрешения) на переустройство и (или) перепланировку граждан, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель – собственник жилого и (или) нежилого помещений частного жилищного фонда, наниматель жилого помещения государственного жилищного фонда, гражданин, являющийся членом организации застройщиков, которые иницируют переустройство и (или) перепланировку (далее – инициатор переустройства и (или) перепланировки), подает заявление и представляет документы, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь, в районный, городской исполнительные комитеты, местную администрацию района в городе по месту нахождения помещения.

При рассмотрении заявления инициатор переустройства и (или) перепланировки обязан предоставить доступ в жилое и (или) нежилое помещения представителям организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и местного исполнительного и распорядительного органа. По результатам осмотра жилого и (или) нежилого помещений составляется акт технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений, который подписывается инициатором переустройства и (или) перепланировки и уполномоченным должност-

ным лицом организации, осуществляющей эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющей жилищно-коммунальные услуги, и утверждается представителем местного исполнительного и распорядительного органа.

На основании документов, представленных инициатором переустройства и (или) перепланировки, и актов технического осмотра жилого и (или) нежилого помещений районный, городской исполнительные комитеты, местная администрация района в городе не позднее одного месяца со дня подачи заявления принимают решения о согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки либо об отказе в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки с указанием мотивов отказа и направляют их инициаторам переустройства и (или) перепланировки.

Основаниями для отказа в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки являются:

- 1) представление инициатором переустройства и (или) перепланировки, документов, в которых содержатся недостоверные сведения;
- 2) запрещение переустройства и (или) перепланировки в соответствии с законодательством;
- 3) возникновение угрозы обрушения конструкций жилого и (или) нежилого помещений в результате их переустройства и (или) перепланировки.

Граждане, юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществившие *самовольные переустройство* и (или) *перепланировку*, обязаны получить согласование (разрешение) таких переустройства и (или) перепланировки в порядке, установленном Жилищным кодексом Республики Беларусь и иными актами законодательства. В случае отказа районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе в согласовании (разрешении) самовольных переустройства и (или) перепланировки жилое и (или) нежилое помещения в срок, установленный районным, городским исполнительными комитетами, местной администрацией района в городе, приводятся в прежнее состояние лицом, осуществившим самовольные переустройство и (или) перепланировку, или за его счет по решениям районного, городского исполнительных комитетов, местной администрации района в городе.

Собственник (собственники) жилого помещения при наличии технической возможности на перепланировку с образованием двух и

более жилых помещений вправе произвести *раздел жилого помещения*. При отсутствии взаимного согласия на раздел жилого помещения между собственниками жилого помещения раздел производится в судебном порядке.

При отсутствии технической возможности на перепланировку с образованием двух и более жилых помещений собственник (собственники) вправе требовать раздела жилого помещения с выделением ему (им) изолированных жилых комнат (жилой комнаты) в собственность и оставлением подсобных помещений в общей долевой собственности. Жилое помещение, в котором имеются самовольные надстройка, пристройка и (или) перестройка, не подлежит разделу до государственной регистрации в установленном порядке изменения этого жилого помещения на основании факта надстройки, пристройки и (или) перестройки.

3.4. Основания возникновения права собственности на жилые помещения

Основания возникновения права собственности граждан и юридических лиц негосударственной формы собственности *на жилые помещения* предусмотрены статьей 153 Жилищного кодекса Республики Беларусь, а именно:

- 1) строительство, реконструкция капитальных строений (зданий, сооружений);
- 2) приватизация гражданами жилого помещения государственного жилищного фонда;
- 3) наследование жилого помещения;
- 4) передача им в собственность жилого дома или квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме (доли в праве общей собственности на жилое помещение) при сносе жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд;
- 5) передача им в собственность жилого помещения при утрате квартиры в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией жилого дома;
- 6) передача им в собственность жилого помещения в случае признания жилого дома вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма

не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, аварийным или грозящим обвалом;

7) по другим основаниям, предусмотренным законодательными актами Республики Беларусь.

Право собственности на жилое помещение подтверждается правоустанавливающим документом (соответствующим договором, свидетельством о государственной регистрации, свидетельством о праве на наследство и т. д.).

Граждане, вложившие свои денежные средства, денежную жилищную квоту или иное имущество в приобретение или строительство жилого помещения в целях создания общей долевой собственности, имеют право требовать признания за ними права собственности на соответствующую их участию долю в праве общей собственности на это жилое помещение либо право на денежную компенсацию в размере стоимости их доли в праве собственности на это жилое помещение.

Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Собственники жилых помещений имеют право в порядке, установленном законодательством, отчуждать, предоставлять гражданам по договору найма либо в безвозмездное пользование, предоставлять организациям по договору аренды, отдавать в залог, осуществлять переустройство и (или) перепланировку, а также сносить жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, и совершать иные действия, не противоречащие общественной пользе и безопасности, не причиняющие вреда окружающей среде, историко-культурным ценностям, не ущемляющие права и законные интересы других граждан и организаций.

Владение и пользование жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех участников общей долевой собственности. Такое соглашение может быть заключено в простой письменной форме. При отсутствии взаимного согласия между участниками общей долевой собственности о порядке пользования жилым помещением каждый из них вправе требовать в судебном порядке установления порядка пользования жилым помещением.

Контрольные задания

Ответьте на вопросы:

1. Что означает понятие «жилое помещение»?
2. Каковы основания для возникновения права владения и пользования жилым помещением?
3. Какие условия договора найма жилого помещения являются существенными?
4. Каковы основания для отказа в согласовании (разрешении) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения?
5. Какими правами обладает собственник жилого помещения?

Выберите правильный вариант (варианты) ответа:

1. Частный жилищный фонд включает в себя:
 - а) жилищный фонд граждан;
 - б) жилищный фонд организаций негосударственной формы собственности;
 - в) жилищный фонд организаций государственной формы собственности.
2. Договор найма жилого помещения заключается:
 - а) в устной форме;
 - б) в письменной форме;
 - в) должен быть нотариально удостоверен.
3. К членам семьи нанимателя жилого помещения относятся:
 - а) супруг (супруга), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), и родители, усыновители (удочерители);
 - б) иные родственники, свойственники, нетрудоспособные иждивенцы, проживающие совместно с нанимателем жилого помещения, ведущие с ним общее хозяйство и заключившие письменное соглашение о признании членом семьи;
 - в) иные граждане, не менее трех лет проживающие совместно с нанимателем, ведущие с ним общее хозяйство и признанные в судебном порядке членами его семьи;
 - г) иные граждане, не менее пяти лет проживающие совместно с нанимателем, ведущие с ним общее хозяйство и признанные в судебном порядке членами его семьи.
4. Совершеннолетние члены семьи нанимателя жилого помещения государственного жилищного фонда по обязательствам, вытекающим из договора найма, несут:

а) солидарную с нанимателем ответственность;

б) субсидиарную ответственность.

5. Выселение граждан из жилых помещений, находящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом, производится:

а) в судебном порядке по решению суда;

б) административном порядке по постановлению прокурора.

Тема 4. ЗЕМЕЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

4.1. Объекты и субъекты земельных отношений.

Категории и виды земель. Земельный сервитут

Земельные отношения регулируются Конституцией Республики Беларусь, актами Президента Республики Беларусь, Кодексом Республики Беларусь о земле, а также принимаемыми в соответствии с ними иными актами законодательства.

Нормы гражданского и другого законодательства, регулирующие земельные отношения, применяются к этим отношениям, если иное не предусмотрено законодательством об охране и использовании земель.

Земельные отношения – это отношения, связанные с созданием, изменением, прекращением существования земельных участков, возникновением, переходом, прекращением прав, ограничений (обременений) прав на земельные участки, а также с использованием и охраной земель, земельных участков.

Объектами земельных отношений являются:

1) 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;

2) земельные участки – часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями);

3) права на земельные участки (право собственности, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного или временного пользования, право аренды или субаренды);

4) ограничения (обременения) прав на земельные участки, в том числе земельные сервитуты, – это установленные решением государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, принятым в соответствии с законодательным актом, договором либо постановлением суда условие или ограничение либо запрещение в отношении осуществления отдельных видов хозяйственной или иной деятельности, других прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут, в целях общественной пользы и безопасности, охраны окружающей среды и историко-культурных ценностей, защиты прав и защищаемых законом интересов граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц.

Субъектами земельных отношений являются:

1) Президент Республики Беларусь;

2) Совет Министров Республики Беларусь;

3) государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель (в том числе Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь, иные специально уполномоченные органы в соответствии с их компетенцией);

4) граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства;

5) индивидуальные предприниматели, юридические лица Республики Беларусь, иностранные юридические лица и их представительства;

6) иностранные государства, дипломатические представительства и консульские учреждения иностранных государств;

7) международные организации и их представительства.

Категории земель. Земли Республики Беларусь в соответствии со статьей 6 Кодекса Республики Беларусь о земле делятся на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов;

3) земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного назначения;

4) земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;

- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Виды земель. Независимо от деления на категории земли Республики Беларусь подразделяются на следующие *виды*:

- 1) пахотные;
- 2) залежные;
- 3) земли под постоянными культурами;
- 4) луговые земли;
- 5) лесные земли;
- 6) земли под древесно-кустарниковой растительностью (насаждениями);
- 7) земли под болотами;
- 8) земли под водными объектами;
- 9) земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями;
- 10) земли общего пользования;
- 11) земли под застройкой;
- 12) нарушенные земли;
- 13) неиспользуемые земли;
- 14) иные земли.

Земельный сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое для обеспечения прохода, проезда, прокладки и эксплуатации газопроводов, нефтепроводов, воздушных и кабельных линий электропередачи, связи и других подобных сооружений, обеспечения водоснабжения и мелиорации, размещения геодезических пунктов, а также для иных целей, которые не могут быть обеспечены без предоставления такого права. Землепользователь земельного участка, обремененного земельным сервитутом, вправе, если иное не установлено законодательными актами, требовать от лица, в пользу которого установлен земельный сервитут, плату за пользование земельным участком, размер которой определяется по соглашению сторон, а при недостижении соглашения – судом.

4.2. Предоставление и изъятие земельных участков

Порядок предоставления и изъятия земельных участков в Республике Беларусь установлен Кодексом Республики Беларусь о земле,

а также Указом Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 года № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков».

Земельные участки в Республике Беларусь предоставляются:

1) *гражданам* – на праве временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности или аренды;

2) *индивидуальным предпринимателям* – на праве аренды;

3) *юридическим лицам Республики Беларусь* – на праве постоянного или временного пользования, частной собственности или аренды, юридическим лицам, не являющимся резидентами Республики Беларусь, – на праве аренды.

Изъятие и предоставление земельных участков, как правило, осуществляется:

1) *сельскими, поселковыми исполнительными комитетами* – из земель в границах сельских населенных пунктов, поселков городского типа гражданам для строительства и (или) обслуживания многоквартирного, блокированного жилого дома, для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей (отдельным категориям граждан Республики Беларусь в соответствии с законодательством), ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных;

2) *районными исполнительными комитетами* – из земель в границах районов для обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, для строительства и (или) обслуживания объектов придорожного сервиса и транспортной и инженерной инфраструктуры к ним, для целей, связанных с ведением лесного, сельского, подсобного сельского хозяйства, традиционных народных промыслов (ремесел), коллективного садоводства, дачного строительства, добычи торфа, из земель в границах городов, являющихся административными центрами районов, сельских населенных пунктов, поселков городского типа, дачных кооперативов, садоводческих товариществ, за исключением земель, решение по которым принимается Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), сельскими, поселковыми исполнительными комитетами, а также из земель запаса;

3) *Минским городским исполнительным комитетом и городскими (городов областного, районного подчинения) исполнительными комитетами* – соответственно из земель в границах г. Минска и городов областного, районного подчинения;

4) *областными исполнительными комитетами* – из земель в границах области, за исключением земель, решение по которым принимается Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами;

5) *администрациями свободных экономических зон* – резидентам соответствующих свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, органом управления которых является администрация свободной экономической зоны, в границах данных зон, парков (если это право делегировано соответствующими областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения) и районными исполнительными комитетами).

Для изъятия и предоставления земельного участка требуются:

1) предварительное согласование места размещения земельного участка для строительства объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством);

2) разработка проекта отвода земельного участка и принятие на его основе решения об изъятии и предоставлении данного участка;

3) установление границ предоставленного земельного участка на местности, государственная регистрация создания земельного участка и возникновения права на него.

В предоставлении земельного участка может быть *отказано* в следующих случаях:

1) испрашиваемый земельный участок не может быть предоставлен заявителю на определенном вещном праве и (или) для определенной цели согласно законодательным актам;

2) заявителем не представлены предусмотренные законодательством документы, необходимые для принятия решения о предоставлении земельного участка, либо представленные заявителем документы содержат недостоверные сведения;

3) испрашиваемый земельный участок согласно утвержденной в установленном порядке градостроительной документации предусмотрен для иного по сравнению с заявленным целевым использованием;

4) использование земельного участка в заявленных целях не отвечает требованиям по соблюдению установленного в соответствии с законодательством режима ведения хозяйственной деятельности в границах водоохраных зон и прибрежных полос водных объек-

тов, лесов с особым режимом лесопользования и особо охраняемых природных территорий;

5) предоставление испрашиваемого земельного участка предусмотрено только по результатам аукциона (уполномоченным исполнительным комитетом объявлено о проведении соответствующего аукциона, либо земельный участок включен в соответствующие списки, либо принято решение о формировании земельного участка для проведения аукциона), за исключением случаев предоставления земельного участка взамен земельного участка, в отношении которого принято решение о предстоящем изъятии для государственных нужд и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества;

6) испрашиваемый земельный участок уже предоставлен другому лицу, и законные основания для его изъятия отсутствуют;

7) размеры испрашиваемого земельного участка превышают допустимые максимальные размеры, установленные законодательными актами, либо согласно градостроительной документации отсутствует возможность предоставления земельного участка в размере, испрашиваемом заявителем, и не получено согласие от него на предоставление земельного участка в меньшем размере;

8) срок, на который земельный участок испрашивается, превышает максимальный срок, установленный законодательными актами;

9) утвержден акт выбора места размещения данного земельного участка другому лицу;

10) в отношении указанного земельного участка заинтересованное лицо в установленный законодательством срок не обратилось за государственной регистрацией этого земельного участка, прав, ограничений (обременений) прав на него;

11) в отношении указанного земельного участка заинтересованное лицо в установленный законодательством срок не приступило к занятию земельного участка;

12) по испрашиваемому земельному участку имеет место неразрешенный земельный спор;

13) заявитель не произвел рекультивацию нарушенных земель, не выполнил другие предусмотренные законодательством мероприятия по охране земель на ранее предоставленном ему земельном участке;

14) Президентом Республики Беларусь не согласовано место размещения земельного участка, изымаемого из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного

фонда (лесов первой группы) для целей, не связанных с назначением этих земель;

15) в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

4.3. Виды прав на земельные участки

Земельные участки могут находиться у землепользователей на следующих правах:

- 1) государственной и частной собственности, а также на праве собственности иностранных государств, международных организаций;
- 2) пожизненного наследуемого владения;
- 3) постоянного пользования;
- 4) временного пользования;
- 5) аренды (субаренды).

Собственность на землю может быть государственной и частной. Земли, земельные участки, не находящиеся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь и в собственности иностранных государств, международных организаций, *находятся в собственности государства.*

Земельный участок может принадлежать нескольким собственникам на праве общей (долевой или совместной) собственности.

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

Земельные участки могут предоставляться в частную собственность гражданам Республики Беларусь:

- 1) для строительства и (или) обслуживания жилого дома;
- 2) обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме, отделенной от других квартир вертикальной стеной и расположенной непосредственно на земельном участке;

3) ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа – зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах или в иных населенных пунктах, расположенных на территории соответствующего сельсовета;

4) коллективного садоводства;

5) дачного строительства.

Негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в частную собственность по результатам аукциона либо без его проведения. Без проведения аукциона земельные участки могут предоставляться негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь в случаях, когда это допускается в соответствии с законодательными актами, а также в иных случаях, определенных Президентом Республики Беларусь.

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

На праве пожизненного наследуемого владения могут находиться земельные участки, предоставленные гражданам:

1) для строительства и обслуживания жилого дома – в случаях, установленных Президентом Республики Беларусь, когда земельные участки предоставляются без проведения аукциона;

2) обслуживания принадлежащих им на праве собственности или ином законном основании жилого дома, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме;

3) ведения личного подсобного хозяйства в сельских населенных пунктах, поселках городского типа – зарегистрированным по месту жительства в этих населенных пунктах или в иных населенных пунктах, расположенных на территории соответствующего сельсовета;

4) ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;

5) коллективного садоводства;

6) дачного строительства;

7) традиционных народных промыслов (ремесел);

8) в иных случаях, предусмотренных законодательными актами.

Земельные участки могут находиться в пожизненном наследуемом владении иностранных граждан и лиц без гражданства, являющихся родственниками наследодателя, в случае наследования земельного участка, находившегося у наследодателя в пожизненном наследуемом владении, в том числе при наследовании расположенного на таком участке жилого дома, зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, дачи, садового домика, если иное не установлено законодательными актами.

Земельные участки предоставляются *в постоянное пользование* (пользование без заранее установленного срока):

1) государственным органам, иным государственным организациям (за исключением предоставления земельных участков для строительства автозаправочных станций) – для осуществления ими своих задач и функций, предусмотренных законодательством;

2) негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь – для обслуживания объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности;

3) сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям – для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для ведения подсобного сельского хозяйства;

4) научным организациям, учреждениям образования – для исследовательских и (или) учебных целей в области сельского либо лесного хозяйства;

5) государственным лесохозяйственным учреждениям, организациям местных исполнительных комитетов, в компетенцию которых входит ведение лесного, лесопаркового хозяйства, – для ведения лесного хозяйства;

6) религиозным организациям – для строительства и (или) обслуживания мест погребения, культовых строений, в том числе зданий епархиальных управлений, монастырских комплексов, духовных учебных заведений;

7) юридическим лицам – для строительства многоквартирных жилых домов (за исключением жилых домов повышенной комфортности согласно критериям, определенным законодательными актами), обслуживания многоквартирных жилых домов, строительства и (или) обслуживания общежитий, гаражей и автомобильных стоянок;

8) садоводческим товариществам, дачным кооперативам – для коллективного садоводства, дачного строительства (земельные участки общего пользования);

9) юридическим лицам, если им требуется предоставление другого земельного участка взамен изымаемого, в случаях когда изымаемый земельный участок предоставлен таким лицам на праве постоянного пользования;

10) юридическим лицам Республики Беларусь – для реконструкции существующих объектов, если требуется изменение целевого назначения и (или) размера земельного участка, предоставленного юридическому лицу на праве постоянного пользования;

11) юридическим лицам Республики Беларусь – для строительства и (или) обслуживания объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и объектов придорожного сервиса, за исключением случаев строительства объектов придорожного сервиса в пригородных зонах г. Минска и областных центров;

12) товариществам собственников, уполномоченным лицам по управлению недвижимым имуществом совместного домовладения – для обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, в которых возникло совместное домовладение;

13) сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, юридическим лицам, имеющим филиал либо иное обособленное подразделение, осуществляющим предпринимательскую деятельность по производству сельскохозяйственной продукции, выручка от ее реализации у которых составляет не менее пятидесяти процентов общей суммы выручки этого филиала либо иного обособленного подразделения, государственным лесохозяйственным учреждениям, иным государственным организациям – для строительства и (или) обслуживания жилых домов для работников таких организаций, работников организаций социально-культурной сферы, а также размещения агроэкотуристов;

14) в иных случаях, предусмотренных законодательными актами и решениями Президента Республики Беларусь.

Во *временное пользование* земельные участки могут предоставляться:

1) лицам и для целей, предусмотренных при предоставлении земельных участков в постоянное пользование – на срок до десяти

лет, если иное не предусмотрено Кодексом Республики Беларусь о земле и иными законодательными актами;

2) гражданам для огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных – на срок до десяти лет;

3) для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей – на срок до десяти лет следующим категориям граждан:

инвалидам I и II группы;

инвалидам с нарушением опорно-двигательного аппарата;

инвалидам Великой Отечественной войны;

заболевшим и перенесшим лучевую болезнь, вызванную последствиями катастрофы на Чернобыльской АЭС;

инвалидам, в отношении которых установлена причинная связь увечья или заболевания, приведших к инвалидности, с катастрофой на Чернобыльской АЭС;

лицам, у которых в установленном законодательством порядке находятся на воспитании дети-инвалиды с нарушением опорно-двигательного аппарата в возрасте до 18 лет;

постоянно проживающим в многоквартирных жилых домах, расположенных в сельских населенных пунктах;

4) юридическим лицам Республики Беларусь для добычи общераспространенных полезных ископаемых, в том числе торфа, строительства объектов, необходимых для их переработки и хранения, а также для использования геотермальных ресурсов недр и сушки лигнина, для добычи стратегических полезных ископаемых, полезных ископаемых ограниченного распространения при наличии горного отвода, строительства объектов, необходимых для их переработки и хранения, – на срок, установленный законодательством о недрах для указанных целей;

5) концессионерам на основании концессионных договоров – на срок до девяноста девяти лет в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле и иными актами законодательства об охране и использовании земель и о концессиях;

б) в иных случаях, предусмотренных законодательными актами и решениями Президента Республики Беларусь.

Земельные участки могут предоставляться в *аренду* гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам Республики Беларусь, иностранным юридическим лицам и их представителям, иностранным государствам, дипломатическим предста-

вительствам и консульским учреждениям иностранных государств, международным организациям и их представительствам в соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле и иными актами законодательства об охране и использовании земель.

Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, являются государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с их компетенцией. Арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности, могут являться администрации свободных экономических зон в случае предоставления земельных участков резидентам соответствующих свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, органом управления которых является администрация свободной экономической зоны, в границах данных зон, парков с осуществлением при необходимости перевода земельных участков из одних категорий в другие, в том числе с заключением договоров аренды этих земельных участков, если эти права делегированы соответствующими областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения) и районными исполнительными комитетами в соответствии с их компетенцией.

Граждане, негосударственные юридические лица Республики Беларусь, имеющие земельные участки в частной собственности, могут являться арендодателями этих земельных участков при условии сохранения их целевого назначения и с учетом установленных ограничений. Передача в аренду земельных участков, предоставленных в частную собственность для строительства капитальных строений (зданий, сооружений), запрещается, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, до получения их собственниками документов, удостоверяющих право на расположенные на этих участках капитальные строения (здания, сооружения).

Сроки и иные условия аренды земельного участка определяются договором аренды. Срок аренды земельного участка для ведения сельского хозяйства не может быть менее десяти лет. Срок аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности и предоставляемого для целей, связанных со строительством и (или) обслуживанием капитальных строений (зданий, сооружений), должен быть не менее нормативного срока строительства и (или) эксплуатации этих капитальных строений (зданий, сооружений). Пре-

доставление земельного участка на более короткий срок может осуществляться только с согласия лиц, которым предоставляется этот земельный участок. Срок аренды земельного участка не должен превышать девяносто девяти лет. Срок аренды земельного участка, предоставленного для целей, связанных с использованием переданного в аренду водного объекта (его части), не должен превышать срока аренды этого водного объекта (его части).

На земельных участках, находящихся в государственной собственности и предоставленных в аренду, допускаются строительство капитальных строений (зданий, сооружений), создание древесно-кустарниковой растительности (насаждений) или насаждений травянистых многолетних растений арендаторами, если это соответствует целевому назначению этих земельных участков и условиям их предоставления в аренду, указанным в решениях государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, и договорах аренды земельных участков.

Предоставление в аренду земельных участков, находящихся в частной собственности, с расположенными на них жилыми домами, зарегистрированными организациями по государственной регистрации квартирами в блокированных жилых домах, дачами, садовыми домиками, иными капитальными строениями (зданиями, сооружениями), допускается только вместе с этими капитальными строениями (зданиями, сооружениями) с сохранением целевого назначения земельных участков и при наличии документов, удостоверяющих права на эти объекты недвижимого имущества.

В случае наследования земельных участков, находящихся в частной собственности гражданина, несовершеннолетними наследниками допускается предоставление земельных участков в аренду гражданам законными представителями наследников по согласованию с Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), районными, сельскими, поселковыми исполнительными комитетами до приобретения наследниками дееспособности в полном объеме.

Типовая форма договора аренды земельного участка утверждена постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20.03.2008 года № 427 «Об установлении типовой формы договора аренды земельного участка».

Создание, изменение, прекращение существования земельного участка, возникновение, переход, прекращение прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок удостоверяются, как правило, *свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации*, выдаваемым организацией по государственной регистрации.

4.4. Сделки с земельными участками. Особенности наследования земельных участков

В Республике Беларусь в отношении земельных участков, находящихся в собственности, разрешаются *купля-продажа, мена, дарение, аренда, наследование, залог (ипотека)*. В пригородных зонах г. Минска и областных центров запрещаются, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь, отчуждение (купля-продажа, мена, дарение) предоставленных в частную собственность для коллективного садоводства земельных участков, в том числе земельных участков, образованных в результате их раздела, слияния, а также отчуждение капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, расположенных на земельных участках, предоставленных для коллективного садоводства, в том числе на земельных участках, образованных в результате их раздела, слияния, до истечения пяти лет со дня государственной регистрации возникновения прав на такие земельные участки, за исключением отчуждения земельных участков и (или) расположенных на них капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений местным исполнительным комитетам.

К сделкам с землей применимы нормы гражданского законодательства относительно понятия, формы, видов и общих условий действительности сделок. Особое значение земли как объекта недвижимости обусловило наличие в законодательстве специальных правил заключения и оформления сделок с земельными участками. Они состоят в следующем:

- 1) сделки с земельными участками совершаются при сохранении целевого назначения земельных участков, а также при наличии документов, удостоверяющих права на эти участки;
- 2) сделки с земельными участками совершаются в письменной форме в порядке, установленном гражданским законодательством,

и подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

3) земельные участки могут отчуждаться только вместе с расположенными на них капитальными строениями (зданиями, сооружениями), незавершенными законсервированными капитальными строениями. Жилые дома, дачи, садовые домики и иные капитальные строения (здания, сооружения), а также незавершенные законсервированные капитальные строения могут отчуждаться только вместе с земельными участками, если эти земельные участки находятся в частной собственности, кроме случаев продажи жилых домов, дач, садовых домиков и иных капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений на снос;

4) при совершении сделок с землей важно учитывать природоохранные требования, предъявляемые к использованию земли как объекта окружающей среды.

Отчуждение земельных участков и расположенных на них капитальных строений (зданий, сооружений) осуществляется одновременно, за исключением отчуждения указанных строений на снос. При переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения к приобретателям этих строений переходят права, ограничения (обременения) прав на земельные участки.

Сделки с земельными участками могут быть признаны недействительными по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Республики Беларусь и Кодексом Республики Беларусь о земле.

При *наследовании* земельных участков, принадлежавших наследодателю *на праве собственности*, наследники обязаны обратиться в соответствующую организацию за государственной регистрацией перехода права частной собственности на переданный по наследству земельный участок по истечении установленного гражданским законодательством срока для принятия наследства, но не позднее восемнадцати месяцев со времени открытия наследства. Этот срок может быть продлен судом по заявлению наследника, но не более чем на шесть месяцев, если у наследника имелась уважительная причина, препятствовавшая ему обратиться за государственной регистрацией перехода права частной собственности на земельный участок (болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина).

При принятии по наследству земельного участка, находившегося на праве частной собственности у наследодателя, либо доли в праве на этот земельный участок лицами, которым не перешли по наследству расположенные на этом земельном участке жилой дом, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в блокированном жилом доме, дача либо садовый домик, данные лица вправе требовать от наследников капитальных строений выплаты компенсации, размер которой устанавливается по соглашению сторон. При недостижении соглашения денежная компенсация, равная кадастровой стоимости земельного участка либо доли в праве на этот земельный участок на момент открытия наследства, выплачивается указанным лицам в соответствии с постановлением суда.

При *наследовании* земельных участков, принадлежавших наследодателю *на праве пожизненного наследуемого владения*, наследники обязаны по истечении установленного гражданским законодательством срока для принятия наследства, но не позднее восемнадцати месяцев со времени открытия наследства обратиться в соответствующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком либо в Минский городской, городской (города областного, районного подчинения), районный, сельский, поселковый исполнительный комитет за предоставлением земельного участка в частную собственность или аренду. Этот срок может быть продлен соответствующим местным исполнительным комитетом по заявлению наследника, но не более чем на шесть месяцев, если у наследника имелась уважительная причина, препятствовавшая ему обратиться за государственной регистрацией перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком или за предоставлением земельного участка в частную собственность или аренду (болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина).

Земельный участок, находившийся в пожизненном наследуемом владении, на котором расположены перешедшие по наследству жилой дом, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в блокированном жилом доме, дача либо садовый домик, наследуется лицами, к которым перешли по наследству эти жилой дом, зарегистрированная организацией по государственной регистрации квартира в блокированном жилом доме, дача либо садовый домик.

Контрольные задания

Ответьте на вопросы:

1. Какие существуют виды прав на земельные участки?
2. Что означает понятие «земельные отношения»?
3. Каков минимальный срок предоставления в аренду земельного участка для ведения сельского хозяйства?
4. Какие органы (организации) являются арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности?
5. Какие ограничения предусмотрены при отчуждении земельных участков, предоставленных в частную собственность для коллективно-го садоводства, в пригородных зонах г. Минска и областных центров?

Выберите правильный вариант (варианты) ответа:

1. Раздел земельных участков, предоставленных для строительства (строительства и обслуживания) капитальных строений (зданий, сооружений), до завершения их строительства:
 - а) допускается;
 - б) не допускается.
2. Срок аренды земельного участка не должен превышать:
 - а) десяти лет;
 - б) двадцати пяти лет;
 - в) девяноста девяти лет.
3. В случае недостижения соглашения об установлении и (или) условиях земельного сервитута спор разрешается:
 - а) местным исполнительным комитетом по заявлению заинтересованного лица;
 - б) судом по иску заинтересованного лица.
4. Ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут, при переходе права на этот земельный участок к другому лицу:
 - а) сохраняются;
 - б) прекращают действие.
5. Прекращение права аренды земельного участка:
 - а) влечет за собой прекращение права субаренды этого земельного участка, если иное не установлено договором аренды;
 - б) не влечет за собой прекращение права субаренды этого земельного участка, если иное не установлено договором аренды.

Тема 5. ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

5.1. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

Принятый 22.07.2002 года Закон Республики Беларусь № 133-3 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», который вступил в силу с 7 мая 2003 года, установил правовые основы и порядок государственной регистрации недвижимого имущества, прав и ограничений (обременений) прав на него.

В систему государственных организаций в области государственной регистрации входят:

1) Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь – *специально уполномоченный орган* государственного управления в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

2) научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» (ГУП «Национальное кадастровое агентство») – *республиканская организация* по государственной регистрации недвижимого имущества прав на него и сделок с ним;

3) *территориальные организации* по государственной регистрации, создаваемые в организационно-правовой форме республиканских унитарных предприятий (областные (Минское городское) агентства по государственной регистрации и земельному кадастру).

Государственная регистрация недвижимого имущества – юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества. Недвижимое имущество считается созданным, измененным, прекратившим существование с момента государственной регистрации соответственно его создания, изменения, прекращения существования, если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь.

Государственная система регистрации недвижимого имущества представляет собой систематизированную совокупность сведений и документов о правовом положении, местоположении, состоянии,

использовании и стоимости объектов недвижимости, а также наличии ограничений (обременений) прав на них.

Основной задачей системы государственной регистрации является формирование действенного и экономически оправданного механизма сбора, обработки, предоставления и применения данных для оперативного обеспечения органов государственного управления всех уровней, а также заинтересованных юридических и физических лиц полной и достоверной информацией об объектах недвижимого имущества и сделках с ним.

Принципами государственной регистрации являются: достоверность; открытость; публичность; полнота; эффективность; доступность и др.

Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» устанавливает правила государственной регистрации в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества:

- 1) земельные участки;
- 2) капитальные строения (здания, сооружения);
- 3) незавершенные законсервированные капитальные строения;
- 4) изолированные помещения, в том числе жилые;
- 5) машино-места;
- 6) предприятия как имущественные комплексы;
- 7) другие виды недвижимого имущества в случаях, установленных

законодательными актами Республики Беларусь.

Правила государственной регистрации в отношении участков недр, обособленных водных объектов, лесов, многолетних насаждений, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, судов плавания «река–море», космических объектов устанавливаются правительством Республики Беларусь, если законодательными актами Республики Беларусь не определено иное. Президентом Республики Беларусь могут устанавливаться иные правила государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, чем предусмотренные Законом Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

Объектами государственной регистрации являются:

- 1) создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;

2) возникновение, переход, прекращение прав на недвижимое имущество, в том числе долей в правах, за исключением долей в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

3) сделки с недвижимым имуществом, подлежащие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации.

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

- 1) пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- 2) постоянного пользования земельным участком;
- 3) временного пользования земельным участком, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь;
- 4) оперативного управления;
- 5) хозяйственного ведения;
- 6) доверительного управления;
- 7) аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь;
- 8) сервитута;
- 9) ипотеки;
- 10) ренты;
- 11) залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества;
- 12) залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;
- 13) ареста;
- 14) ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества в связи с присвоением ему статуса историко-культурной ценности;
- 15) ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества;
- 16) ограничения (обременения) прав в использовании земельных участков;
- 17) иных ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, возникающих в силу законодательных актов Республики

Беларусь или установленных уполномоченными государственными органами в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь.

Право и ограничение (обременение) права на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают, переходят, прекращаются с момента государственной регистрации соответственно их возникновения, перехода, прекращения и удостоверяются свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации.

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:

1) отчуждения недвижимого имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента и др.);

2) об ипотеке, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь;

3) доверительного управления недвижимым имуществом;

4) аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь;

5) залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества;

6) залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;

7) вычленения изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения);

8) раздела недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта недвижимого имущества;

9) слияния двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности;

10) об установлении или изменении долей в праве собственности на недвижимое имущество;

11) об изменении или расторжении зарегистрированных договоров с недвижимым имуществом;

12) иные сделки с недвижимым имуществом в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь.

Сделка с недвижимым имуществом, подлежащая государственной регистрации, считается заключенной с момента государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь.

Субъектами государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним являются 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, а также собственники недвижимого имущества и обладатели иных прав в отношении недвижимого имущества (правообладатели), лица, претендующие на приобретение прав в отношении недвижимого имущества (кандидаты в правообладатели).

Регистраторы. Назначение регистратора на должность и освобождение его от занимаемой должности. Регистраторы – работники соответствующих республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации, которые обладают исключительным правом:

- 1) принимать в установленном порядке документы, представленные для осуществления государственной регистрации;
- 2) совершать регистрационные действия;
- 3) осуществлять государственную регистрацию создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества;
- 4) осуществлять государственную регистрацию возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;
- 5) осуществлять государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом;
- 6) присваивать кадастровый, инвентарный номер объекту недвижимого имущества;
- 7) вносить записи в регистрационную книгу;
- 8) вносить документы в регистрационные дела, записи в опись заявлений и документов, содержащихся в регистрационном деле;
- 9) вносить информацию в журнал регистрации заявлений.

Регистратором может быть *назначен* гражданин Республики Беларусь, прошедший аттестацию на регистратора, имеющий высшее юридическое образование, или высшее образование по специальности «Земельный кадастр», или высшее образование и опыт осуще-

ствления регистрационных действий не менее трех лет на день официального опубликования Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Специально уполномоченный орган государственного управления вправе устанавливать дополнительные требования к назначению регистратора. Перед назначением и не менее чем один раз в пять лет регистратор обязан проходить аттестацию.

Регистратор республиканской организации по государственной регистрации *назначается на должность и освобождается от занимаемой должности* руководителем республиканской организации по государственной регистрации. Регистратор территориальной организации по государственной регистрации назначается и освобождается от занимаемой должности руководителем соответствующей территориальной организации по государственной регистрации.

Правообладателями и кандидатами в правообладатели могут быть:

- 1) Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы;
- 2) юридические лица Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица;
- 3) индивидуальные предприниматели;
- 4) граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства;
- 5) иностранные государства.

Общие правила совершения регистрационных действий. Регистрационные действия совершаются в следующем порядке:

- 1) прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации;
- 2) принятие решения о совершении регистрационных действий;
- 3) совершение регистрационных действий;
- 4) удостоверение произведенной государственной регистрации.

По общему правилу регистрационные действия совершаются регистраторами территориальных организаций по государственной регистрации. Регистрационные действия могут совершаться любым регистратором соответствующей организации по государственной регистрации, за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Республики Беларусь регистрационные действия должны быть совершены определенным регистратором.

5.2. Ипотека

Законодательство Республики Беларусь об ипотеке основывается на Конституции Республики Беларусь и состоит из нормативных правовых актов Президента Республики Беларусь, Гражданского кодекса Республики Беларусь, Кодекса Республики Беларусь о земле, Жилищного кодекса Республики Беларусь и Закона Республики Беларусь от 20.06.2008 года № 345-З «Об ипотеке».

Ипотека – залог недвижимого (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений)) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам. В силу ипотеки кредитор по обязательству, обеспеченному ипотекой (залогодержатель), в случае неисполнения должником этого обязательства имеет право получить удовлетворение из стоимости переданного в ипотеку имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя).

Согласно белорусскому законодательству ипотека может возникать из договора (ипотека в силу договора) или на основании законодательного акта при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законодательном акте предусмотрено, какое имущество и для обеспечения какого обязательства признается находящимся в ипотеке (ипотека в силу законодательства).

Ипотекой могут быть обеспечены обязательства по кредитным договорам, договорам займа, купли-продажи, аренды, подряда и иным договорам, а также из причинения вреда, если иное не установлено законодательными актами.

Ипотекой обеспечиваются требования в том размере, какой эти требования имеют к моменту удовлетворения, включая размер основного обязательства, а также, если иное не предусмотрено договором, проценты, неустойку, требование о возмещении убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением.

Предметом ипотеки могут быть недвижимое и иное имущество, приравненное законодательными актами к недвижимым вещам, в том числе которое поступит залогодателю в будущем и которое на момент заключения договора об ипотеке не считается созданным в соответствии с законодательством.

Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, имущество, являющееся предметом ипотеки, считается заложенным вместе с при-

надлежностями как единое целое. При ипотеке предприятия как имущественного комплекса право залога распространяется на все имущество, входящее в состав имущественного комплекса, включая право требования и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки, если иное не предусмотрено законодательными актами или договором об ипотеке.

Имущество не является предметом ипотеки в случае, если на него в соответствии с гражданским процессуальным законодательством не может быть обращено взыскание по исполнительным документам, а также в случае, если имущество приобретено за счет внешнего государственного займа (кредита), до полного погашения обязательств по такому займу (кредиту).

Ипотека земельных участков, иного имущества допускается лишь постольку, поскольку их оборот допускается законодательными актами. Участки недр, водные объекты, леса не могут быть предметом ипотеки.

Имущество, находящееся в совместной собственности, передается в ипотеку при наличии письменного согласия на это всех собственников. Участник долевой собственности может заложить свою долю в праве общей собственности без согласия других собственников. В залог передается доля в праве собственности на недвижимое имущество, зарегистрированная в едином государственном реестре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

При передаче в ипотеку изолированного помещения в капитальном строении (здании, сооружении) (далее – изолированное помещение), в котором возникло совместное домовладение, одновременно в залог переходит и доля залогодателя в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

Залогодателем может быть юридическое или физическое лицо, которому предмет залога принадлежит на праве собственности, хозяйственного или оперативного управления. Залогодателем по договору об ипотеке могут быть как сам должник по основному обязательству, обеспеченному ипотекой, так и лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). При этом требование кредитора по обязательству, обеспеченному ипотекой, к залогодателю – третьему лицу – ограничивается имуществом, являющимся предметом ипотеки, если иное не установлено соглашением сторон или законода-

тельством. При правопреемстве, в том числе в порядке наследования, имущества, являющегося предметом ипотеки, ипотека сохраняется.

Залогодержатель вправе передать (уступить) другому лицу свои права по договору об ипотеке и по обязательству, обеспеченному ипотекой.

Залогодатель несет риск случайной утраты (гибели) или повреждения имущества, являющегося предметом ипотеки, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. Если по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает, имущество, являющееся предметом ипотеки, утрачено (погибло) или повреждено настолько, что в значительной мере утратило свою стоимость, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, в том числе за счет страхового возмещения при наступлении страхового случая.

Если иное не предусмотрено законодательством или договором об ипотеке, имущество, являющееся предметом ипотеки, может быть отчуждено залогодателем другому лицу с письменного согласия залогодержателя. В случае выдачи закладной отчуждение имущества, являющегося предметом ипотеки, допускается, если право залогодателя на его отчуждение предусмотрено в закладной. Залогодатель вправе завещать имущество, являющееся предметом ипотеки.

Если иное не предусмотрено законодательными актами или договором об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя (владельца закладной) сдавать имущество, являющееся предметом ипотеки, в аренду (наем), передавать его в безвозмездное пользование или по соглашению с другим лицом предоставлять ему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условии, что:

- 1) срок, на который это имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обязательства, обеспеченного ипотекой;
- 2) это имущество предоставляется в пользование в соответствии с назначением этого имущества.

Залогодержатель – кредитор по обязательству, обеспеченному ипотекой, в том числе и банки. Залогодержателями по договору об ипотеке земельных участков могут быть банки, соответствующие требованиям, определяемым Президентом Республики Беларусь, а также иные организации в случаях, определенных законодательными актами Президента Республики Беларусь.

Залогодержатель имеет право, в том числе и в случае если имущество, являющееся предметом ипотеки, передано залогодателем во владение третьему лицу, проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия хранения и содержания этого имущества. При нарушении залогодателем обязанностей по обеспечению сохранности имущества, являющегося предметом ипотеки, создающем угрозу утраты (гибели) или повреждения этого имущества, либо по его страхованию или при необоснованном отказе залогодержателю в проверке сохранности этого имущества залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой.

При заключении договора об ипотеке *стоимость имущества*, являющегося предметом ипотеки, определяется соглашением сторон, если иное не установлено законодательными актами. При этом стоимость земельного участка, являющегося предметом ипотеки, не может быть ниже кадастровой стоимости этого земельного участка, а стоимость расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений) или незавершенных законсервированных капитальных строений, являющихся предметом ипотеки, не может быть ниже их стоимости, определенной рыночным методом, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

Если одна из сторон при заключении договора об ипотеке требует проведения независимой оценки, такая оценка обязательна для сторон. При этом исполнитель оценки выбирается по взаимному согласию сторон. В случаях, установленных законодательством, проводится обязательная оценка имущества, являющегося предметом ипотеки.

Форма договора ипотеки. Договор об ипотеке должен быть заключен в письменной форме. Договор об ипотеке в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежит нотариальному удостоверению. Если залогодателем земельного участка является гражданин, то договор об ипотеке должен быть удостоверен нотариально либо регистратором территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистратор) по месту нахождения земельного участка.

Договор об ипотеке считается заключенным с момента его государственной регистрации, за исключением случая ипотеки имущества, которое поступит залогодателю в будущем и которое на мо-

мент 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.

Несоблюдение формы договора об ипотеке и (или) требований о его государственной регистрации влечет за собой недействительность договора об ипотеке.

Содержание договора об ипотеке. В договоре об ипотеке должны быть указаны:

1) имущество, являющееся предметом ипотеки, его наименование, место нахождения и достаточное для идентификации этого имущества описание, стоимость, а также существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой;

2) 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;

3) существо обязательства, обеспечиваемого ипотекой с указанием основания возникновения обязательства;

4) удостоверение права залогодержателя закладной, если это противоречит законодательным актам;

5) все условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Ипотека в силу договора возникает с момента ее государственной регистрации. При государственной регистрации ипотеки в регистрационную книгу заносятся стоимость обеспеченного ипотекой обязательства или данные о порядке и условиях ее определения.

Ипотека в силу законодательства возникает с момента наступления обстоятельства, с которыми законодательный акт связывает возникновение ипотеки. Имущество, являющееся предметом ипотеки, считается обремененным ипотекой с момента возникновения ипотеки.

Ипотека в силу договора прекращается в случае прекращения обязательства, обеспеченного ипотекой, а также по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Республики Беларусь, для прекращения обязательств, в том числе:

1) в случае правомерного принудительного изъятия имущества, являющегося предметом ипотеки, у залогодателя, если залогодатель не предоставляется иное имущество, но предоставляется соответствующее возмещение;

2) в случае иного правомерного принудительного изъятия имущества, являющегося предметом ипотеки, у залогодателя;

3) в случае утраты (гибели) или повреждения имущества, являющегося предметом ипотеки, настолько, что оно в значительной мере утратило свою стоимость, если залогодатель не воспользуется правом восстановить либо заменить утраченное (погибшее) или поврежденное имущество, являющееся предметом ипотеки, в течение двух месяцев с момента утраты (гибели) или повреждения этого имущества, если больший срок не установлен соглашением между залогодателем и залогодержателем;

4) в случае продажи с публичных торгов (торгов) имущества, являющегося предметом ипотеки, а также в случае, если залогодержатель не воспользуется правом оставить за собой предмет ипотеки;

5) в случае приобретения имущества, являющегося предметом ипотеки, залогодержателем при объявлении публичных торгов (торгов) несостоявшимися и отказе единственного участника, подавшего заявку (заявление) на участие в публичных торгах (торгах), либо единственного участника, явившегося для участия в публичных торгах (торгах), от приобретения имущества, являющегося предметом ипотеки по начальной цене, увеличенной на 5 процентов;

б) по требованию залогодателя при грубом нарушении залогодержателем обязанностей, создающем угрозу утраты или повреждения заложенного имущества (пункт 3 статьи 324 Гражданского кодекса Республики Беларусь);

7) при переводе на другое лицо долга по обязательству, обеспеченному ипотекой, если залогодатель не дал кредитору согласия отвечать за нового должника.

Ипотека в силу законодательства прекращается по основаниям, предусмотренным законодательными актами, а также вышеперечисленными основаниями.

Прекращение ипотеки регистрируется в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Права залогодержателя по обязательству, обеспеченному ипотекой, и по договору об ипотеке могут по соглашению между залогодателем и залогодержателем быть удостоверены закладной. *Закладная* – именная ценная бумага, удостоверяющая право владельца закладной на получение исполнения по обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства, а также права залогодержателя по ипотеке, обеспечивающей исполнение обязательства. Закладная может быть составлена в документарной либо бездокументарной форме и подлежит государственной регистрации в специальном регистре в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, если иное не определено Президентом Республики Беларусь.

Первоначальный залогодержатель по договору об ипотеке, права по которому удостоверены закладной, является одновременно владельцем закладной. Также владельцем закладной может быть лицо, которое приобрело права по закладной на основании:

- 1) передачи (уступки) прав по закладной;
- 2) обращения взыскания на заложенную закладную;
- 3) правопреемства, в том числе в порядке наследования;
- 4) решения суда о признании прав по закладной.

Переход прав по закладной подлежит государственной регистрации.

Закладная должна содержать предусмотренные законодательством сведения, а также в нее могут вноситься изменения. Закладная может быть заложена по договору о залоге закладной либо без заключения такого договора в случаях, предусмотренных законодательством.

Закладная аннулируется организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним:

- 1) после прекращения ипотеки – по заявлению залогодателя, а при наличии документарной закладной – также при ее предъявлении;
- 2) при повреждении документарной закладной – по заявлению владельца документарной закладной при ее предъявлении;
- 3) по решению суда;
- 4) по совместному заявлению владельца закладной и обязанных по ней лиц.

Допускается *последующая ипотека*, которая представляет собой предоставление предмета ипотеки, заложенное в обеспечение исполнения одного обязательства, в ипотеку в обеспечение исполнения

другого обязательства того или иного должника тому или иному залогодержателю. Заключение последующего договора об ипотеке, предусматривающего составление закладной, не допускается. При этом залогодатель каждому последующему залогодержателю до заключения с ним договора об ипотеке обязан сообщать сведения обо всех существующих ипотечках данного имущества.

Особенности ипотеки земельных участков. Земельные участки, находящиеся в частной собственности, 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. Ипотека земельных участков, находящихся в государственной собственности, не допускается. Предметом ипотеки не может быть земельный участок с расположенными на нем капитальными строениями (зданиями, сооружениями), если на эти строения в соответствии с гражданским процессуальным законодательством не может быть обращено взыскание по исполнительным документам.

При передаче в ипотеку земельного участка, на котором расположено капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, одновременно в ипотеку передается это капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение или изолированное помещение. Земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений), находящиеся в частной собственности, могут являться предметом ипотеки до завершения строительства указанных строений, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь.

К договору об ипотеке земельного участка должны быть приложены копия земельно-кадастрового плана (части плана) с нанесенными границами земельного участка или копия плана границ земельного участка, выданные организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

При обращении взыскания на земельный участок, являющийся предметом ипотеки, его продажа и приобретение на публичных торгах (торгах) осуществляются с соблюдением установленных законодательными актами в области охраны и использования земель ограни-

чений в отношении круга лиц, которые могут приобретать такие земельные участки, и целей его использования.

Ипотекой предприятия как имущественного комплекса может быть обеспечено обязательство, размер которого составляет не менее половины стоимости этого предприятия, подлежащее исполнению не ранее чем через один год после заключения договора об ипотеке. Состав передаваемого в ипотеку предприятия как имущественного комплекса и его стоимость определяются на основе полной инвентаризации данного имущества.

В случае неисполнения залогодателем обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия как имущественного комплекса, взыскание на имущество, входящее в состав предприятия как имущественного комплекса, переданного в ипотеку, может быть обращено только по решению суда. К покупателю, который приобрел на публичных торгах (торгах) предприятие как имущественный комплекс, переходят относящиеся к этому предприятию права и обязанности собственника данного предприятия с момента государственной регистрации перехода права собственности на приобретенное предприятие как имущественный комплекс.

Особенности ипотеки жилых помещений. Для передачи в ипотеку жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности, необходимо письменное согласие совершеннолетних членов его семьи, бывших членов его семьи, проживающих в жилом помещении, граждан, проживающих в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу или на основании договора пожизненного содержания с иждивением, за исключением случая, когда жилое помещение было заложено по договору об ипотеке в обеспечение возврата и процентов по кредиту, предоставленному на приобретение или строительство жилого помещения.

Передача в ипотеку жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены, бывшие члены семьи собственника, признанные находящимися в социально опасном положении либо признанные нуждающимися в государственной защите, или граждане, признанные недееспособными или ограниченными в дееспособности судом, или жилого помещения, закрепленного за детьми-сиротами либо детьми, оставшимися без попечения родителей, или жилого помещения, принадлежащего на праве собственности несовершенно-

нолетнему гражданину, допускается только с письменного согласия органа опеки и попечительства.

Ипотека жилых помещений государственного жилищного фонда не допускается.

Обращение взыскания на заложенное жилое помещение возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке.

В случае обращения взыскания на заложенное жилое помещение и его реализации право пользования этим имуществом лиц, имеющих такое право, прекращается с момента регистрации в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним перехода права собственности на заложенное жилое помещение.

Лица, проживающие в заложенном жилом помещении на условиях договора найма или поднайма жилого помещения, не подлежат выселению при реализации заложенного жилого помещения. Заключенные с ними до заключения договора об ипотеке договоры найма или поднайма жилого помещения сохраняют силу.

Лица, проживающие в заложенном жилом помещении, которым предоставлено право пожизненного пользования жилым помещением по завещательному отказу, не подлежат выселению при реализации заложенного жилого помещения.

Обращение взыскания на долю в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома может осуществляться только при одновременном обращении взыскания на квартиру в этом доме.

5.3. Правовое регулирование недвижимости в зарубежных странах

Во все времена и во всех странах недвижимость считалась одним из основных активов национальной экономики, источником и показателем имущественного благополучия отдельного гражданина. Разумеется, сегодня уже нельзя однозначно утверждать, что только недвижимое имущество является наиболее ценным или самым значимым объектом гражданских прав. В отличие от других видов имущества, которые могут быть достаточно свободно перемещены в другое государство, как, например, денежный капитал, недвижимость неразрывно связана со страной, где она находится. Вполне

естественно, что собственник недвижимого имущества заинтересован в защите своих прав, а значит, и в стабильности государства, обеспечивающего такую защиту. Даже краткий обзор иностранного законодательства, при всем его разнообразии, показывает, что законодатель, как правило, позитивно относится к владельцам недвижимости, предоставляя им широкие возможности по использованию своего имущества. Но в то же время к ним предъявляются и весьма строгие требования, обусловленные высокой экономической и социальной ценностью принадлежащего им имущества.

Великобритания. Своеобразие законодательства о недвижимости в Великобритании отчасти объясняется тем, что в этой стране закон – это обычай, возведенный в ранг закона. Основные законы о недвижимости не менялись с 1925 года, менялось значение, которое придавала нормам законов судебная практика. Регистрация прав на недвижимое имущество ведется Королевским регистром с конца XIX века, уже более 130 лет, но не является обязательной. Законодательство о недвижимом имуществе в Великобритании, особенно в части учета и регистрации, ориентировано на цели налогообложения.

Если земельный участок предоставлен для строительства жилого дома или иного некоммерческого объекта, то единственным объектом налогообложения является строение, а земельный участок является составляющей частью домовладения. Использовать такой участок для коммерческих целей (в том числе для производства сельхозпродукции даже для собственных нужд) нельзя. Следует вначале получить квоту на производство сельхозпродукции, после чего участок становится объектом коммерческого налогообложения, а строение входит в оценку такого коммерческого предприятия как составляющая часть. Следует отметить, что в Великобритании земля (земельные участки) юридически является собственностью королевы, поэтому гражданам она предоставляется. По сути, право пользования земельным участком в Англии включает все правомочия собственника, так как это право возможно продать, подарить и т. д.

Если же жилой дом на участке начать использовать по коммерческому назначению (например как гостиницу), то единство объекта недвижимости сохраняется, а объектом налогообложения становится условная единица земли (это единица налогообложения в Англии коммерческих и промышленных доходов), ориентированная на величину национальной ренты.

Британцы не приемлют общую собственность, полагая, что у одного объекта может быть только один собственник. В связи с этим часто возникают споры о том, кто из собственников двух домов, соединенных общей стеной, обязан содержать эту стену. Особенностью британского законодательства, вытекающей из непринятия совместной собственности как института права, является также то, что оно позволяет в квартире выделить в натуре не только комнату, но и, например, ванну. Коридор может быть обременен (наложен сервитут) правом прохода к ванне и т. д.

Германия. Единственным «вещным» объектом недвижимости является земельный участок. К недвижимости германское право приравнивает также права на недвижимость, которая именуется «юридическими земельными участками» и подчинена юридической конструкции вещи. Земельный участок рассматривается германским правом в качестве основного объекта недвижимого имущества. В соответствии с законодательством вещи, которые не могут быть отделены так, чтобы какая-либо из них не была разрушена или изменена в своей сущности, рассматриваются как существенные составные части земельного участка и не могут быть предметом отдельных прав. Существенными составными частями земельного участка являются строения. Вещи, которые включены в строение для его возведения, признаются существенными составными частями строения.

Права, связанные с правом собственности на земельный участок, также являются составной частью этого земельного участка. Принадлежащие на праве собственности одному и тому же лицу земельный участок, строения на нем, продукты земли, отдельные ограниченные вещные права на участок и т. п. могут отчуждаться только как одна недвижимая вещь. Правовое положение существенной составной части земельного участка таково, что как недвижимая вещь она самостоятельно существовать не может, но может – как движимая. Вполне возможно сдать внаем один этаж дома, продать дом на слом – во всех этих случаях предметом обязательства будут служить движимые вещи-строения.

Необходимость правового регулирования горизонтального деления зданий возникла в Германии еще в середине XIX века, когда владельцы доходных домов принялись продавать дома поквартирно своим постояльцам. В таких домах одна квартира обычно занимала один этаж, вследствие чего возник прецедент поэтажного деления

здания между сособственниками. Проблемы совместного пользования и содержания такой недвижимости породили создание германскими законодателями системы принципов регулирования общественных отношений под названием «кондоминиум». Ученые и практики полагали, что жильцы кроме собственности на отдельный этаж имеют еще и кондоминиум на земельный участок, занятый строением. Однако законодательство запретило установление новых поэтажных прав, сохранив уже возникшие. Несмотря на законодательное воспреещение, конструкция «кондоминиум» сохранилась и впоследствии была реализована применительно к праву собственности на квартиры в многоквартирном доме.

Право собственности на жилое помещение является индивидуальным правом собственности, соединенным с правом на общую долевую собственность, частью которой это помещение является. Право собственности на жилое помещение не может возникнуть таким образом, что индивидуальное право собственности связывается с общей собственностью на различные земельные участки. Общей собственностью является земельный участок, а также части, принадлежности и оборудование здания, не находящиеся в индивидуальной собственности или в собственности третьих лиц. Индивидуальное право собственности без права на общую долевую собственность, к которой оно принадлежит, не может быть отчуждено или обременено.

Право собственности на жилое помещение возникает в силу договора о предоставлении индивидуального права собственности или в силу раздела собственности самим собственником. Общая собственность на земельный участок может быть ограничена соглашением совладельцев таким образом, что каждому совладельцу предоставляется индивидуальное право собственности на определенное жилье или на определенное нежилое помещение в здании, построенном или строящемся на этом земельном участке. При этом индивидуальное право собственности может быть предоставлено только в случае, если жилое помещение обособлено.

Франция. Во французском праве земельный участок является главной недвижимой вещью, но не единственной. Строения, возведенные на чужом земельном участке, признаются самостоятельной недвижимой вещью. Существует презумпция, что строения, возведенные на земельном участке, предполагаются возведенными собственником земельного участка.

К недвижимости французское гражданское право относит:

1) вещи, недвижимые по их природе, – это земельные участки и строения (дома, плотины, канализационные сети, линии передачи электроэнергии и т. п., а также ветряные или водяные мельницы, установленные на столбах и составляющие часть строения);

2) вещи, недвижимые в силу назначения, – это вещи, движимые по своей природе, которые собственник навсегда поместил на своем участке для обслуживания и эксплуатации участка;

3) недвижимые бестелесные вещи – это узуфрукты на недвижимость, сервитуты и земельные повинности, иски, имеющие своим предметом возвращение недвижимого имущества.

Гражданин любого государства, будь он резидентом Франции или нет, а также фирма, французская или иностранная, могут приобрести недвижимость во Франции. Во Франции покупатель недвижимости-иностранец получает статус иностранного резидента.

Юридическим оформлением покупки недвижимости во Франции является официальное соглашение между продавцом и покупателем, которое называется *Compromis de Vente* или *Promesse de Vente*. Это соглашение должно быть подписано обеими сторонами. При его подписании покупатель выплачивает задаток, который составляет минимум десять процентов от стоимости приобретаемой недвижимости и который будет помещен на специальный банковский счет нотариуса и сохранится до времени внесения оставшейся суммы или аннулирования сделки. В договоре описываются условия продажи, цена объекта, возможные кредиты и прочее. На этом этапе выбранный объект недвижимости будет закреплен за покупателем, т. е. будет снят с рекламы на продажу. Продавец вправе не передать покупателю все то, что не является недвижимостью, вплоть до окон и дверей, так как они не являются принадлежностями дома.

После подписания данного документа производится изучение недвижимости с целью выявления юридической чистоты сделки и всевозможных недоделок в недвижимости и их устранения. В этот же период времени покупателю необходимо решить вопрос полного финансирования сделки. Проверку и другие меры действующего соглашения проводит нотариус. Нотариус во Франции действует не в интересах сторон сделки, а является официальным лицом, представляющим интересы государства. Его задачей является подтверждение того, что сделка будет совершена чисто, в соответствии

с законодательством. При этом через его банковский счет проходят взаиморасчеты по сделке.

Вторым шагом юридического оформления покупки недвижимости во Франции является подписание продавцом и покупателем заключительного договора (Acte de Vente) в присутствии нотариуса. Имущество переходит к новому владельцу, который обязан к этому моменту выплатить оставшуюся часть стоимости недвижимости нотариусу. Впоследствии нотариус выплачивает ее продавцу. Отметим, что эта сумма должна быть передана в распоряжение нотариуса в момент заключения договора. Право собственности переходит от продавца к покупателю в момент заключения договора. Факт передачи недвижимого имущества и факт регистрации прав для перехода права собственности значения не имеют.

После подписания Acte de Vente продавцом и покупателем нотариус заверяет акт продажи, а продавец передает ключи от недвижимости покупателю. После заверения акта купли-продажи нотариус в течение нескольких дней регистрирует нового собственника недвижимости в специальном регистрационном бюро. Новый собственник в обязательном порядке должен застраховать свою недвижимость.

Оформление сделок со строениями и помещениями, являющимися главными вещами по отношению к земельному участку, несколько упрощено. Допускается даже устная форма таких сделок, без нотариального удостоверения, за исключением сделок с квартирами, приобретаемыми у подрядчика. В 1999 году правительство Франции утвердило проект закона о заключении сделок через Интернет. Но обычно применяется письменная нотариальная форма.

Швейцария. Понятие «недвижимость» достаточно широко: оно включает землю, ее недра, прочно связанные с ней здания и сооружения, а также четко выраженные и постоянные права, занесенные в реестр недвижимости.

В стране действует так называемый закон Фридриха, который запрещает иностранцам, не имеющим вида на жительство, приобретать недвижимость в Швейцарии. С другой стороны, кантоны (штаты) имеют право разрешать такие приобретения в некоторых районах, если покупатель соответствует определенным критериям. В каждом кантоне установлены свои законы и порядки в отношении иностранцев, действуют свои ограничения, начиная от полного запрета на покупку недвижимости иностранцами и заканчивая их привлечением,

а значит, льготными условиями приобретения недвижимости. Например, в Женеве, Цюрихе, Лозанне приобретать недвижимость запрещено. В некоторых кантонах разрешено, но с ограничениями по ее использованию и количеству проводимого там времени. Ряд кантонов предоставляют лишь право на аренду площадей на срок не более шести месяцев в течение года. Нерезидент может купить и владеть только одним объектом недвижимости для личного пользования, и жилая площадь помещения не должна превышать 200 м². Все предполагаемые покупатели должны подтвердить, что на настоящий момент они не имеют никакой другой частной собственности в Швейцарии. Эти правила записаны и зафиксированы в Земельном реестре.

Как и во многих европейских государствах, ограничивающих право иностранцев на покупку жилой недвижимости, Швейцария дает возможность приобрести квадратные метры на зарегистрированную компанию – юридическое лицо. Все финансовые операции должны осуществляться швейцарскими банками. Отсюда появляются дополнительные ограничения на источник капитала. Покупка коммерческой недвижимости в Швейцарии (например, офисных и производственных помещений, гостиниц и т. д.) не предполагает никаких ограничений ни по выбору региона (кантона), ни по перепродаже. Любой иностранный инвестор может приобретать неограниченное число объектов коммерческой недвижимости.

Нерезидент должен приобрести особое разрешение на покупку недвижимости. Ежегодно в Швейцарии иностранцам выдается около 1500 разрешений (квот), затем они распределяются по тем кантонам, которые особенно нуждаются в развитии туризма и экономическом росте.

Что касается земли, то приобретение иностранцами участков для строительства – довольно сложная процедура. Как правило, иностранцы, желающие приобрести землю, должны прожить в Швейцарии длительный период (не менее пяти лет), а также аргументировать цель приобретения участка земли.

Процедура оформления покупки недвижимости состоит из нескольких этапов:

- 1) подписание договора о намерениях;
- 2) перечисление залоговой суммы для бронирования объекта недвижимости;

3) перечисление суммы стоимости объекта на счет независимого нотариуса, оформляющего сделку в Швейцарии;

4) регистрация в реестре прав собственников.

Испания. Недвижимыми вещами признаются:

1) здания, строения, дороги и сооружения всякого рода, прикрепленные к земле;

2) деревья, растения с произрастающими на них плодами либо на корню, либо составляющие неотъемлемую от недвижимости часть;

3) все иные объекты, присоединенные к недвижимости таким образом, что не могут быть от нее отделены без ущерба целостности объекта (статуи, живопись и иные объекты пользования и украшения);

4) машины, сосуды, инструменты и приспособления, предназначенные собственником полностью к обработке земли или эксплуатации сооружения или наследственного имущества, или непосредственно для удовлетворения нужд при пользовании недвижимостью.

К недвижимому имуществу также относятся загоны для животных, пасеки или водоемы, шахты, каменоломни, доки и иные сооружения (даже на плаву), по своему назначению предназначенные к постоянному нахождению на одном месте реки, озера или берега.

В Испании есть земли, которые предназначены только для сельскохозяйственных нужд или представляют историческую, археологическую ценность, и застраивать их запрещено. Нельзя строить менее чем в ста метрах от береговой линии: прибрежная зона и пляжи находятся в собственности государства. В целом недвижимость в Испании может быть приобретена на имя как частного, так и юридического лица. Иностранцы без ограничения могут приобретать недвижимость – и жилую и коммерческую.

Система регистрации прав на недвижимость в Испании характеризуется тем, что содержание записи о правах на недвижимость в публичном реестре приоритетно по отношению к иным документам, указывающим на переход прав на данную недвижимость. Новая регистрационная система, введенная в 1944 году, основывается на юридическом анализе представляемых на регистрацию сделок. Правовая экспертиза сделки подразумевает проверку правильности формы представленных документов; дееспособности физических лиц и правоспособности юридических лиц, являющихся сторонами в сделке; соответствие сделки действующему законодательству. На имя владельца оформляется главный официальный документ – Эскритура

публика (Escritura Publica), которому присваивается собственный регистрационный номер, номер записи, листа и тома для занесения его в Реестр. Дополнительной гарантией законности сделок является то, что обычно сделки с недвижимостью удостоверяются нотариально после получения справки из Реестра собственности о правовом положении недвижимой вещи. Таким образом, нотариус заверяет саму сделку с недвижимостью, а регистратор – ее действительность.

Италия. Все имущество делится на движимое и недвижимое. К недвижимому имуществу относятся земли, водные источники и объекты, деревья, здания и иные постройки, даже если они связаны с землей временно, и все то, что естественным или искусственным образом связано с землей постоянно. Недвижимым имуществом признаются мельницы, купальни и другие плавучие сооружения, крепко связанные с берегом или дном в целях их использования. Итальянская доктрина различает вещи недвижимые по своей природе, такие как земля, и вещи обездвиженные – здания и сооружения, искусственно связанные с землей, а также вещи, естественным образом связанные с землей (деревья и растительность). Выделяют следующие виды земельных участков: территории, не подлежащие продуктивному использованию (скалы, ледники, лесные и водные массивы), территории, предназначенные для строительства, и земли сельхозназначения.

В Италии нет ограничений на приобретение недвижимости в частную собственность. Когда выбор объекта сделан, подписывается предварительный договор (compromesso di vendita). При этом покупатель должен документально заверить продавца, что имеет возможность оплатить сделку, а продавец обязан доказать, что недвижимость ему принадлежит, «чиста» от долгов и претензий третьей стороны и может быть продана. Договор подписывается в присутствии нотариуса. При подписании будущий владелец вносит задаток, который составляет от десяти до пятидесяти процентов общей стоимости объекта и тем самым закрепляет за собой эксклюзивное право на покупку. Эти деньги вносятся на специальный депозит, контролируемый нотариусом. В договоре прописываются дальнейший порядок и сроки оплаты всей суммы сделки.

После подписания предварительного договора рекомендуется нанять землемера. В оговоренные сроки на счет нотариуса надо перевести всю сумму сделки. Только когда нотариус убедится в переводе всей суммы на его счет, продавец и покупатель подписывают

нотариальный договор купли-продажи. При его подписании необходимо выплатить установленные комиссионные (если они есть), гонорар нотариусу, налоги. Нотариус – важнейшее лицо при сделке с недвижимостью в Италии: он представляет государство. Как только стороны подписывают договор купли-продажи, нотариус отправляет данные подписанного договора в кадастр, в регистрационную палату по недвижимости и в налоговое агентство. После окончательной регистрации сделки в компетентных органах нотариус отправляет покупателю готовое свидетельство о собственности.

США. Правовой режим недвижимого имущества в США регулируется как федеральным законодательством, так и законодательством штатов, причем последние могут иметь существенные различия. Однако во всех штатах признается, что основу недвижимого имущества составляет земля, которая включает не только ее почвенный слой, но и все объекты, которые с ней прочно связаны. При этом речь идет об объектах, созданных как природой, так и руками человека и которые находятся как под землей, так и на поверхности. К недвижимости также относится растительность, которая не требует ежегодной сельскохозяйственной обработки. Растения, которые выращиваются человеком и каждый год вынимаются им из земли, относятся к движимому имуществу. Таким образом, выделяют три компонента недвижимого имущества: землю, растительность и принадлежности к земле.

Одним из штатов, где понятие недвижимости (совпадающего с понятием земли) разработано достаточно подробно, является Калифорния. Согласно Гражданскому кодексу Калифорнии землей признается твердая часть суши независимо от того, состоит ли она из почвенного слоя, камня или иных веществ; понятие земли охватывает также всё находящееся под ней пространство независимо от высоты или глубины с учетом ограничений, установленных законом в целях использования воздушного пространства.

Для США характерна система регистрации сделок. Практически все штаты издали законы, установившие особый порядок регистрации сделок, связанных с переходом права собственности на недвижимое имущество. Положения этих законов не единообразны, но по общему правилу они устанавливают, что незарегистрированная передача прав не имеет юридической силы. Обычно требуется, чтобы продавец передавал покупателю справку о принадлежащем ему праве, удостоверен-

ную на день передачи. В этой справке, составленной на основе регистрационных записей, дается история права собственности на данное недвижимое имущество. Такая справка является доказательством права собственности продавца на недвижимое имущество. Для охраны своих интересов покупателю следует передать справку для ее исследования, с тем чтобы получить заключение по поводу права, которым обладает продавец. Если право страдает пороками, то в заключении указывается сущность этих пороков. В США в некоторых штатах приняты законы, по которым требуется составление актов о передаче прав на недвижимое имущество (документов за печатью).

В США очень широко распространена покупка недвижимости по ипотеке, но для того, чтобы получить ипотеку, заработок должен покрывать основные и процентные платежи, а также сопутствующие налоги и расходы на страхование.

Китайская Народная Республика (КНР). Конституция КНР устанавливает государственную и коллективную собственность. В соответствии с законодательством гражданского права в понятие собственности вкладываются такие правомочия, как владение, пользование, извлечение выгоды и распоряжение. Большая часть недвижимости принадлежит народу на праве коллективной собственности, право собственности на какую-либо недвижимость по целевому назначению лицо может приобрести на срок до пятидесяти лет.

Земля может находиться только в государственной или коллективной собственности. Согласно Конституции земля в городах принадлежит государству, а в деревнях и пригородах (за исключением участков, принадлежащих по закону государству), а также земля под жилыми постройками, приусадебные земельные и горные участки являются коллективной собственностью. Любым организациям или отдельным лицам запрещены присвоение, купля-продажа, аренда или незаконная передача земли в другой форме. Государство же в соответствии с законом может реквизировать земли на общественные нужды. Право землепользования может передаваться в соответствии с законом.

В законодательстве Китая указано, что возникновение, изменение, передача и прекращение вещных прав вступают в правовую силу после регистрации в установленном законодательством порядке. При отсутствии регистрации данные права являются недействительными. Но в законодательстве также установлено, что такие пра-

ва, как право пользования землей в жилом секторе и права сервитута, регистрации не подлежат.

В Китае ведется реестр недвижимого имущества. Регистрационные записи являются основанием для определения принадлежности вещных прав и их содержания. Свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество является подтверждением вещных прав правообладателя в отношении данного недвижимого имущества. Сведения, указанные в свидетельстве о праве собственности, должны быть идентичны сведениям в реестре недвижимого имущества. Пошлина за регистрацию недвижимого имущества должна устанавливаться исходя из количества объектов регистрации, а не основываться на площади, объеме или стоимости недвижимого имущества.

В законодательство КНР из законодательства Германии перешло понятие «предварительная запись о передаче права собственности», в законах Китая оно употребляется как «предварительная регистрация». Её суть состоит в том, что при заключении договора или соглашения, касающегося иных вещных прав в отношении недвижимого имущества, для обеспечения реализации вещных прав допускается подача заявления в орган регистрации о предварительной регистрации в соответствии с соглашением сторон. После этого распоряжение данным имуществом без согласия лица, являющегося правообладателем в соответствии с предварительной регистрацией, не имеет правовой силы. Данная регистрация служит покупателю страховкой от двойной продажи недвижимости и исключает права третьих лиц на недвижимость. Так как в КНР преобладает коллективная собственность, то в большинстве случаев осуществляется регистрация именно коллективной собственности.

Существует программа по строительству дешевых объектов жилой недвижимости для малообеспеченных граждан, и такое жилье не может переходить в иностранную собственность. Иностранному подданный не имеет права покупать на территории страны больше одной квартиры и не может использовать приобретенное жилое помещение в коммерческих целях.

Чтобы китайский рынок недвижимости стал доступен иностранцу, необходимо прожить в Китае минимум год или быть юридическим лицом с представительством внутри страны. Для тех у кого недостаточно финансовых средств, есть возможность воспользоваться ипотекой наравне с гражданами. Однако китайское законодательство не призна-

ет частной собственности для иностранцев, а только существует возможность получить право на долгосрочное пользование или аренду.

Болгария. Собственностью физических и юридических лиц могут быть все вещи, исключая те, которые согласно Конституции являются исключительной государственной собственностью. Законом можно запретить владение физическими или юридическими лицами имуществом или вещами, которые связаны с деятельностью, для которой установлена государственная монополия. Иностранцы и иностранные юридические лица не могут приобретать право собственности на землю (только брать ее в аренду), но могут получать право собственности на постройки и ограниченные вещные права на недвижимые вещи в стране.

В Болгарии продается в основном жилье первичного рынка, а также имеется выбор инвестиционных проектов или уже строящихся объектов, поэтому договоры заключаются непосредственно с застройщиками. Когда объект выбран для приобретения, покупатель оставляет застройщику резервационный депозит (предварительный взнос) в размере не более 10 % от стоимости недвижимости, потом подписывается предварительный договор. Окончательный договор заверяется нотариусом, на его основании покупатель получит документы на собственность. Далее застройщик, агент или покупатель регистрируют покупку недвижимости в суде.

После того как нотариальный документ получен, необходимо подать декларацию о приобретении недвижимости в территориальную налоговую инспекцию по месту нахождения объекта. Нерезидент должен встать на учет в муниципалитет и зарегистрировать собственность на свое имя в Булстате (Департамент статистики), чтобы получить там соответствующий индивидуальный код. Итоговый документ – это нотариальный акт (договор) о приобретении недвижимости, на котором должна быть отметка отдела по регистрации.

Турция. Иностранные торговые компании имеют возможность приобретать в Турции недвижимое имущество при условии соблюдения принципа взаимности и предусмотренных законодательных ограничений. Решение о наличии условий взаимности принимается по согласованию с Министерством иностранных дел.

Иностранцы физические лица и торговые компании, образующие юридическое лицо и созданные за рубежом в соответствии с законодательством своей страны, обладают правом приобретать

недвижимое имущество, находящееся в пределах границ Турции. Основополагающим в применении принципа взаимности является признание иностранным государством за гражданами Республики Турция и турецкими торговыми компаниями прав того же объема, что и за своими гражданами или торговыми компаниями, образующими юридическое лицо и созданными в соответствии с национальным законодательством.

Недвижимое имущество, полученное по наследству гражданами иностранных государств, в отношении которых принцип взаимности не применяется, а также имущество, находящееся на территориях, в отношении которых действуют законодательные ограничения, конфискуется, а его владельцу выплачивается его стоимость.

Латвия. В правовых нормах понятие недвижимости неопределенно. Согласно Гражданскому закону Латвийской Республики на земле и твердо с землей связанное построенное здание является частью земли (но есть исключения). Квартирной собственностью в многоквартирном доме является находящееся в нем помещение или комплекс помещений, который отделен от остальной части дома. Квартирные собственники являются совладельцами части многоквартирного дома и участка земли, если она не находится в собственности другого физического или юридического лица.

Перед подписанием каких-либо документов по сделке производится проверка объекта. Эта процедура осуществляется в агентстве недвижимости – всю нужную информацию выясняет агент на официальных сайтах. В ходе проверки выявляется:

- 1) вписано ли имущество в земельную книгу;
- 2) законно ли застроен земельный участок;
- 3) какова цель использования земли;
- 4) существуют ли ограничения на действия с землей (например, в случае если она находится в защитной зоне);
- 5) права предыдущего владельца;
- 6) в случае если земельный участок приватизирован, закончен ли данный процесс;
- 7) уплачен ли налог на недвижимость;
- 8) в случае если имущество заложено, – в каком банке, как будет погашен залог;
- 9) не ведется ли судопроизводство с земельным участком;
- 10) не наложен ли иной запрет.

Обычно перед подписанием основного договора купли-продажи заключается предварительный договор, или договор о задатке. В документе указываются реквизиты продавца и покупателя, паспортные данные недвижимости, цена продажи, условия и способ оплаты, размер задатка. Подписание предварительного договора служит для резервирования объекта. Если покупатель готов единовременно внести всю сумму, стороны могут сразу заключать договор купли-продажи. В Латвии не требуется обязательное нотариальное заверение договора купли-продажи (купчей).

Для регистрации права собственности новый владелец оформляет у нотариуса прошение в земельную службу (Земельную книгу) и подает документы в это учреждение. Земельная книга является единой и публично доступной базой данных по недвижимости. В Земельной книге должны быть записаны (внесены) не только каждое отчуждение недвижимого имущества, но и вообще каждая смена собственника недвижимого имущества. Собственником недвижимого имущества признается только тот, который записан таким в земельной книге. Выписка из Земельной книги подтверждает право. Ответственность за правильность заполнения всех документов и их достоверность возложена на нотариуса и юриста. Одновременно с подачей документов на государственную регистрацию сделки банк перечисляет деньги на счет застройщика (или предыдущего владельца).

По законам Латвии если объектом сделки является земельный участок, то после подписания купчей необходимо получить разрешение из местного самоуправления (думы). Разрешение на покупку земли требуется, поскольку самоуправление обладает преимущественным правом на покупку земли. Покупатель получит его, если цель использования участка, указанная в заявлении, не противоречит генеральному плану волости (города). Для строительства на земельном участке необходимо получить разрешение в соответствующей организации. Самовольное строительство не допускается.

Литва. Согласно Конституции Литовской Республики земля, внутренние воды, леса, парки на праве собственности могут принадлежать только гражданам Литовской республики и государству. В соответствии с Законом о правовом статусе иностранцев в Литовской Республике иностранцы имеют те же права и свободы, как и граждане Литовской Республики, и иностранцы могут иметь право

собственности на недвижимость, за исключением прав собственности на землю (только сдача в аренду до девяносто девяти лет).

После того как недвижимость подобрана, заключают предварительный договор, затем продавец получает предоплату (или аванс), далее нотариус составляет основной договор и должен сообщить о сделке в Центр регистров, куда поступают сведения обо всех собственниках. Нотариальная регистрация сделки обязательна. Оформлению сделки предшествует выдача соответствующей справки из Центра регистров, которая подтверждает права конкретного собственника на продаваемое жилье. После заказа этих справок в течение месяца невозможно заказать сделку на данную недвижимость в другом месте, поэтому заказ любой сделки осуществляется только после внесения аванса.

Процедура покупки вторичного и первичного жилья – принципиально разные вещи. Продажа первичного жилья идет от застройщика, где, как правило, существует весьма строгий учет бухгалтерии. Поэтому, после просмотра и выбора заинтересовавшей недвижимости, с застройщиком осуществляется подписание акта согласования цены, который ни к чему не обязывает и не является авансовым договором или обязательством на выкуп жилья. В этой бумаге согласовывается цифра, которая при окончательном решении на покупку будет фигурировать в договоре купли-продажи.

Украина. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) принадлежат земельные участки, а также объекты, расположенные на земельном участке, перемещение которых невозможно без их обесценивания и изменения их назначения. Режим недвижимой вещи может быть распространен законом на воздушные и морские суда, судна внутреннего плавания, космические объекты, а также другие вещи, права на которые подлежат государственной регистрации.

Субъектами права собственности на землю (земельный участок) являются физические и юридические лица, государство, территориальные общины. Субъектами права собственности в Украине признаются: народ Украины, граждане, юридические лица и государство, могут быть также другие бывшие республики Союза ССР, другие государства, их юридические лица, совместные предприятия, международные организации, граждане других государств и лица без гражданства. Имущество может принадлежать на праве общей (долевой или совместной) собственности гражданам, юридическим лицам и государствам.

Допускается объединение имущества, являющегося собственностью граждан, юридических лиц и государства, и создание на этой основе смешанных форм собственности, в том числе собственности совместных предприятий с участием юридических лиц и граждан других государств.

Право собственности и прочие вещные права на недвижимые вещи, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок относительно недвижимости является публичной, осуществляется соответствующим органом, который обязан предоставлять информацию о регистрации и зарегистрированных правах в порядке, установленном законом.

Обязательной государственной регистрации подлежат вещные права на недвижимое имущество, которое находится на территории Украины, а также ограничения этих прав, а именно:

- 1) право собственности на недвижимое имущество;
- 2) другие вещные права на чужое недвижимое владение;
- 3) право пользования (сервитут);
- 4) право постоянного пользования земельным участком;
- 5) право пользования земельным участком для сельскохозяйственных потребностей (эмфитевзис);
- 6) право застройки земельного участка (суперфиций);
- 7) право пользования недвижимым имуществом сроком более одного года;
- 8) ограничение вещных прав.

Контрольные задания

Ответьте на вопросы:

1. Каким требованиям должно отвечать лицо, претендующее на должность регистратора?
2. Что означает понятие «государственная регистрация недвижимого имущества»?
3. Каков общий порядок совершения регистрационных действий?
4. Что такое ипотека?
5. При каких условиях имущество, находящееся в совместной собственности, может быть передано в ипотеку?

Выберите правильный вариант (варианты) ответа:

1. Регистратор обязан проходить аттестацию:

- а) перед назначением на должность;
- б) не менее чем один раз в три года;
- в) не менее чем один раз в пять лет.

2. Регистрационные книги, регистрационные дела, кадастровые карты и журналы регистрации заявлений подлежат:

- а) постоянному хранению;
- б) хранению в течение десяти лет.

3. Если предметом сделки являются несколько объектов недвижимого имущества, в отношении такой сделки осуществляется:

- а) одна государственная регистрация;
- б) регистрация сделки по каждому объекту недвижимого имущества в отдельности.

4. Участки недр, водные объекты, леса:

- а) могут быть предметом ипотеки;
- б) не могут быть предметом ипотеки.

5. При нарушении залогодателем обязанностей по обеспечению сохранности имущества, являющегося предметом ипотеки, создающем угрозу утраты (гибели) или повреждения этого имущества, либо по его страхованию или при необоснованном отказе залогодержателю в проверке сохранности этого имущества залогодержатель вправе:

- а) потребовать досрочного расторжения договора об ипотеке;
- б) потребовать досрочного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой.

Список используемой литературы

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996 г. и 17 октября 2004 г.). – Минск : Амалфея, 2005. – 48 с.

2. Гражданский кодекс Республики Беларусь : Кодекс Республики Беларусь от 07.12.1998 г. № 218-3 (ред. от 31.12.2014 г.) // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.

3. Жилищный кодекс Республики Беларусь: Кодекс Республики Беларусь от 28.08.2012 г. № 428-3 (ред. от 10.01.2015 г.) // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.

4. Кодекс Республики Беларусь о земле: Кодекс Республики Беларусь от 23.07.2008 г. № 425-3 (ред. от 31.12.2014 г.) // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.

5. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 г. № 133-3 (ред. от 04.01.2014 г.) // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.

6. Об ипотеке : Закон Республики Беларусь от 20.06.2008 г. 3 345-3 (ред. от 12.07.2013 г.) // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.

7. О нотариате и нотариальной деятельности: Закон Республики Беларусь от 18.07.2004 г. № 305-3 (ред. от 04.01.2014) (с изм. и доп., вступившими в силу с 12.07.2014 г.) // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.

8. Об изъятии и предоставлении земельных участков : Указ Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 г. 3-667 (ред. от 04.08.2014 г.) (с изм. и доп., вступившими в силу с 01.01.2015 г.) // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.

9. О мерах по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 4 августа 2006 г. № 497 : постановление Совета Министров

Республики Беларусь от 12.09.2006 г. № 1191 (ред. от 29.08.2013 г.) // Консультант Плюс: Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2015.

10. Гражданское право : учеб. для студентов учреждений, обеспечивающих получение высшего образования по юридическим специальностям : в 3 т. / под ред. В. Ф. Чигира. – Минск : Амалфея, 2008–2011.

11. Степанов, С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве / С. А. Степанов. – М. : Статут, 2004. – 221 с.

12. Сделки с земельными участками в Республике Беларусь : лекция для студентов специальностей 1-56 01 01 «Землеустройство», 1-24 01 02 «Правоведение» / А. В. Чернов, Н. А. Казакевич. – Горки : БГСХА, 2003. – 35 с.

13. Чигир, В. Ф. Сделки в гражданском праве / В. Ф. Чигир. – Минск : Амалфея, 2006. – 170 с.

14. Бохан, В. Ф. Приобретение земельных участков в собственность : правовые вопросы / В. Ф. Бохан. – Минск : Дикта, 2005. – 27 с.

15. Демичев, Д. М. Земельное право : учеб. для студентов учреждений высшего образования по специальностям «Правоведение», «Экономическое право», «Политология» / Д. М. Демичев. – Минск : Адукацыя і выхаванне, 2012. – 487 с.

16. Дорох, Е. Г. Банковское жилищное кредитование. Ипотека / Е. Г. Дорох. – Минск : Современная школа, 2006. – 181 с.

17. Бохан, В. Ф. Недвижимое имущество : правовое регулирование / В. Ф. Бохан. – Минск : Дикта, 2008. – 191 с.

18. Государственная регистрация недвижимого имущества / Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь. – Минск : Белстройцентр, 2007. – 168 с.

19. Гавриленко, В. Г. Правовые основы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним / В. Г. Гавриленко. – Минск : Право и экономика, 2010. – 504 с. – (Серия «Юридическое обозрение»).

20. Халецкая, Т. М. Договор ренты в гражданском праве : на материалах Республики Беларусь / Т. М. Халецкая. – Минск : Право и экономика, 2005. – 126 с. – (Серия «Юридическое обозрение»).

21. Корнушенко, Е. И. Регулирование жилищных отношений / Е. И. Корнушенко, Н. П. Качан, Е. Б. Чарей. – Минск : Агентство В. Гревцова, 2006. – 206 с. – (Серия «Право и бизнес»).

22. Губарева, А. В. Недвижимость за рубежом. Правовые вопросы : учебное пособие / А. В. Губарева, А. Н. Латыев. – М. : Проспект; Екатеринбург: Издательский дом «Уральская государственная юридическая академия», 2014. – 136 с.

23. Гришаев, С. П. Правовой режим недвижимого имущества / С. П. Гришаев. – М. : Новая правовая культура, 2007. – 176 с.

24. Мировой рынок недвижимости: города, тренды, цены. – М. : Эксмо, 2008. – 224 с.

Интернет-источники

1. http://www.pravo.vuzlib.su/book_z1949_page_5.html
2. <http://zagranhouse.ru/article/2009/08/22/59/>
3. http://chinalawinfo.ru/civil_law/law_real_right/law_real_right_p2ch5
4. <http://world.prime-realty.ru/buy/1388/>

Учебное издание

ШАНЮКЕВИЧ Виктор Абрамович
БЕНДЯК Василий Александрович
ЗАВГОРОДНИЙ Владимир Михайлович
ШАНЮКЕВИЧ Ирина Викторовна

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Пособие

для студентов дневной и заочной формы обучения
по специальности 1-70 02 02 «Экспертиза
и управление недвижимостью»

Редактор *Т. Н. Микулик*
Компьютерная верстка *Н. А. Школьниковой*

Подписано в печать 25.01.2016. Формат 60×84 ¹/₁₆. Бумага офсетная. Ризография.
Усл. печ. л. 8,60. Уч.-изд. л. 6,73. Тираж 120. Заказ 986.

Издатель и полиграфическое исполнение: Белорусский национальный технический университет.
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя, распространителя
печатных изданий № 1/173 от 12.02.2014. Пр. Независимости, 65. 220013, г. Минск.