

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
Белорусский национальный технический университет

Кафедра «Экономика, организация строительства
и управление недвижимостью»

И. В. Шанюкевич

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебно-методическое пособие
для обучающихся по специальности
1-27 01 01 «Экономика и организация производства
(по направлениям)» по направлению специальности
1-27 01 01-17 «Экономика и организация
производства (строительство)»

В 2 частях

Часть 2

*Рекомендовано учебно-методическим объединением по образованию
в области экономики и организации производства*

Минск
БНТУ
2021

УДК [332.7+347.214] (075.8)

ББК 65.22я7

Ш22

Р е ц е н з е н т ы:

кафедра «Национальная экономика и государственное управление»
УО «Белорусский государственный экономический университет»
(зав. каф., доктор экономических наук, профессор *Е. Б. Дорина*);
кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой
«Экономика организации» Академия управления
при Президенте Республики Беларусь *И. Н. Русак*

Шанюкевич, И. В.

Ш22 Экономика недвижимости : учебно-методическое пособие для обучающихся по специальности 1-27 01 01 «Экономика и организация производства (по направлениям)» по направлению специальности 1-27 01 01-17 «Экономика и организация производства (строительство)»: в 2 ч. / И. В. Шанюкевич. – Минск : БНТУ, 2021. – Ч. 2. – 83 с.

ISBN 978-985-583-592-0 (Ч. 2).

В данном учебно-методическом пособии по дисциплине «Экономика недвижимости» рассматриваются вопросы экономики землепользования, сделки с объектами недвижимости и источники кредитования приобретения объектов недвижимости.

Пособие разработано для методического обеспечения курса «Экономика недвижимости» с целью эффективного проведения занятий, а также для самостоятельной подготовки студентов.

УДК [332.7+347.214] (075.8)

ББК 65.22я7

ISBN 978-985-583-592-0 (Ч. 2)

ISBN 978-985-583-258-5

© Шанюкевич И. В., 2021

© Белорусский национальный
технический университет, 2021

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
1. ЭКОНОМИКА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ	6
1.1. Общие положения о земельных ресурсах	6
1.2. Землепользование.....	8
1.3. Земельные отношения.....	12
1.4. Землеустройство.....	14
1.5. Государственный земельный кадастр	18
1.6. Виды стоимости земельных участков	19
1.7. Кадастровая оценка.....	21
1.8. Оценочное зонирование.....	23
2. СДЕЛКИ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ	26
2.1. Общая характеристика сделок	26
2.2. Общие положения о договоре	29
2.3. Договор купли-продажи.	30
2.4. Договор мены (обмена).....	33
2.5. Договор дарения	35
2.6. Договор ренты	37
2.7. Договор аренды (найма)	40
2.8. Безвозмездное пользование	45
2.9. Доверительное управление имуществом	47
2.10. Наследование имущества	49
3. ИСТОЧНИКИ КРЕДИТОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	56
3.1. Сущность кредитных отношений	56
3.2. Банковское кредитование	58
3.3. Лизинговое кредитование.....	61
3.4. Ипотечное кредитование	66
3.4.1. Общие сведения об ипотеке	66
3.4.2. Ипотечный кредит	76
СПИСОК ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	81

ВВЕДЕНИЕ

Основная цель учебно-методического пособия по дисциплине «Экономика недвижимости» состоит в том, чтобы дать по возможности комплексное представление о таком многогранном объекте исследования как недвижимость, а также современные знания об основах функционирования рынка недвижимости и протекающих на нем финансово-экономических процессов.

Учебно-методическое пособие по дисциплине «Экономика недвижимости» состоит из двух частей. В первой части было уделено внимание вопросам сущности и специфике недвижимого имущества как объекта экономических отношений, а также структуре и закономерностям развития и функционирования рынка недвижимости.

Вторая часть состоит из трех глав и посвящена экономике землепользования, сделкам с объектами недвижимости и источникам кредитования объектов недвижимости.

В первой главе раскрываются: общие положения о земельных ресурсах и существующих правах на земельные участки, особенности землепользования и земельных отношений, землеустройство, государственный земельный кадастр и его состав, виды стоимости в отношении земельных участков, кадастровая оценка земельных участков и их функциональное использование.

Во второй главе представлена общая характеристика и классификация сделок с объектами недвижимости с учетом особенностей заключения договора или иного оформления перехода прав. В частности, описываются следующие виды сделок: купля-продажа, мена (обмен), дарение, рента, аренда (найм), безвозмездное пользование, доверительное управление и наследование.

В третьей главе рассматриваются сущность кредитных отношений и принципы кредитования, а также более подробно следующие денежные формы (источники) кредитования для приобретения объектов недвижимости: банковское, лизинговое и ипотечное.

При написании учебно-методического пособия автор использовал отечественные и иностранные публикации, нормативно-правовые документы, а также личный профессиональный опыт работы, в том числе научно-исследовательский.

Обе части пособия позволяют дать систематизированные знания об экономических процессах, связанных с объектами недвижимости

и субъектами, действующими на рынке недвижимости, методах и средствах, обеспечивающую эффективность всех видов деятельности на нем, при этом формируя предметную компетенцию у студентов, что интегративно способствует формированию образовательной компетенции будущего специалиста. Доступное изложение материала, а также самостоятельное и углубленное изучение вопросов экономики недвижимости позволит более полно сформировать свои профессиональные интересы.

Автор надеется, что в ходе работы с учебно-методическим пособием студенты усвоят основные понятия, получат необходимые знания, сформируют собственное научное и практическое видение проблем в сфере недвижимости, приобретут способность принимать правильные решения в профессиональной деятельности на рынке недвижимости.

1. ЭКОНОМИКА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

1.1. Общие положения о земельных ресурсах

Земельный фонд Республики Беларусь представляет собой все земельные ресурсы государства. К *земельным ресурсам*, согласно Кодексу Республики Беларусь о земле [1], относятся земли и земельные участки, которые используются или могут быть использованы в хозяйственной или иной деятельности. Назначение, особенности единого земельного фонда как объекта хозяйствования и собственности обусловили необходимость его учета по административно-территориальному делению, качественному состоянию, целевому назначению и использованию.

В повседневной практике понятия «земля» и «земельный участок» применяются как синонимы, однако эти понятия имеют определенные отличия. В частности, термин «земля» может употребляться, когда речь идет о неосвоенной собственности, а «земельный участок» означает часть территории, имеющей свои границы и на которой выполнены какие-то работы (произведены улучшения, в том числе недвижимые), позволяющие использовать участок по целевому назначению. В соответствии с Кодексом Республики Беларусь о земле [1] *земля (земли)* – это земная поверхность, включая почвы, которая рассматривается как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности, а *земельный участок* – это часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями).

Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует новый земельный участок, и это не приведет к нарушению градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил. В иных случаях земельный участок признается неделимым.

Не допускается раздел земельных участков, предоставленных для строительства и (или) обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов (за исключением случаев, связанных с разделом этих домов), а также раздел земельных участков, предоставлен-

ных для строительства капитальных строений до завершения их строительства. Слияние земельных участков может быть произведено, если они являются смежными, имеют одинаковое целевое назначение и при этом не превышаются их законодательно установленные предельные размеры, а также не нарушаются другие требования законодательства об охране и использовании земель.

Границей земельного участка признается условная линия на поверхности земли и проходящая по этой линии условная вертикальная плоскость, отделяющие земельный участок от других земель, земельных участков. Граница земельного участка может устанавливаться:

1) на местности с закреплением ее поворотных точек межевыми (специальными) знаками – граница считается *фиксированной*;

2) по плано-картографическим материалам без закрепления ее поворотных точек межевыми знаками на местности – в этом случае граница является *нефиксированной*.

Фиксированная граница земельного участка имеет приоритет перед нефиксированной. Восстановление нефиксированной границы на местности не производится, однако по желанию заинтересованного лица могут быть выполнены работы по установлению на местности фиксированной границы геодезическим способом при согласовании и в присутствии землепользователей смежных земельных участков.

Одним из обязательных этапов процедуры предоставления земельного участка является разработка проекта его отвода. *Отвод* земельного участка – предусмотренные законодательством об охране и использовании земель землеустроительные мероприятия, включающие в себя процедуры формирования, изъятия и (или) предоставления земельного участка, установления и закрепления его границы, государственной регистрации создания земельного участка и возникновения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок [1]. В проекте отвода земельного участка с установлением его границы на местности и оформлению материалов об изъятии и предоставлении определяются и обосновываются [2]:

1) размер и границы предоставляемого земельного участка с учетом требований рационального использования смежных земельных участков;

2) состав и качество земель этого участка;

3) наличие сервитута, ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка;

4) срок и условия пользования им, в том числе срок возврата (при предоставлении его во временное пользование, аренду);

5) фактические размеры убытков, причиняемых землепользователю земельного участка;

6) фактические размеры потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства;

7) условия использования снимаемого с этого участка плодородного слоя почвы;

8) право вырубki древесно-кустарниковой растительности и использования получаемой древесины;

9) возможность восстановления нарушенных мелиоративных систем;

10) сведения о кадастровой стоимости земельного участка (в случае предоставления земельного участка в частную собственность или в аренду с внесением платы за право заключение договора аренды земельного участка);

11) иные условия отвода земельного участка.

1.2. Землепользование

Землепользование (использование земельных участков) – это хозяйственная и иная деятельность, в процессе которой используются полезные свойства земель, земельных участков и (или) оказывается воздействие на землю [1], а *землепользователи* – это лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на земельных участках, находящихся в частной собственности граждан, негосударственных юридических лиц Республики Беларусь либо в собственности иностранных государств, международных организаций (то есть являющиеся собственниками), пожизненном наследуемом владении (владельцы), постоянном или временном пользовании (пользователи), аренде (арендаторы), субаренде (субарендаторы).

Землепользователи в соответствии с целями и условиями отвода земельных участков *имеют право* [1]:

1) самостоятельно осуществлять землепользование;

2) собственности на посевы, посадки сельскохозяйственных культур и древесно-кустарниковой растительности (насаждений) или насаждений травянистых многолетних растений, на произведенную сельскохозяйственную продукцию и доходы от реализации;

3) использовать в установленном законодательством порядке для целей, не связанных с извлечением дохода, имеющиеся на земель-

ном участке водные объекты, общераспространенные полезные ископаемые, в том числе торф, а также полезные свойства земель;

4) возводить в установленном законодательством порядке жилые, производственные, культурно-бытовые и иные капитальные строения (здания, сооружения);

5) проводить в установленном законодательством порядке мелиоративные мероприятия, размещать водные объекты;

6) на возмещение убытков, причиняемых изъятием или временным занятием земельных участков, сносом расположенных на них объектов недвижимого имущества, а также ограничением (обременением) прав на земельные участки, в том числе установлением земельного сервитута;

7) добровольно отказаться от земельного участка;

8) требовать установления или прекращения земельного сервитута.

Землепользователи обязаны [1]:

1) использовать земельные участки, а также расположенные на них строения в соответствии с их целевым назначением и условиями отвода земельных участков;

2) осуществлять мероприятия по охране земель;

3) своевременно вносить плату за пользование земельными участками;

4) соблюдать установленные сроки занятия земельных участков, в том числе строительства на них капитальных строений (зданий, сооружений), а также иные условия отвода земельных участков;

5) возвратить предоставленные им во временное пользование или аренду земельные участки по истечении срока, на который они предоставлялись, либо своевременно обратиться за его продлением;

6) не нарушать права иных землепользователей;

7) соблюдать установленные ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе условия земельного сервитута.

Земельные участки могут находиться у землепользователей на *следующих правах:*

- государственной и частной собственности, а также на праве собственности иностранных государств, международных организаций;
- пожизненного наследуемого владения;
- постоянного (без заранее установленного срока) пользования;
- временного пользования;
- аренды (субаренды).

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

Земельный участок может принадлежать *на праве общей* (долевой или совместной) собственности нескольким собственникам. Землепользователи земельного участка, на котором расположены капитальные строения, находящиеся в их общей долевой собственности, осуществляют права пропорционально своим долям в праве собственности на капитальные строения либо долям в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения.

Если иное не установлено законодательством, земельные участки предоставляются из государственной собственности в частную собственность граждан Республики Беларусь, частную собственность негосударственных юридических лиц Республики Беларусь по их кадастровой стоимости, действующей на дату подачи ими заявления о предоставлении земельного участка, за исключением земельных участков, предоставляемых по результатам аукциона (в этом случае стоимость земельного участка определяется по результатам аукциона и не может быть ниже кадастровой стоимости).

Земельные участки в Республике Беларусь *предоставляются:*

- 1) гражданам – на праве временного пользования, пожизненного наследуемого владения, частной собственности или аренды;
- 2) юридическим лицам Республики Беларусь – на праве постоянного или временного пользования, частной собственности или аренды;
- 3) юридическим лицам, не являющимся резидентами Республики Беларусь, – на праве аренды;
- 4) индивидуальным предпринимателям – на праве аренды.

Чаще всего граждане обладают земельными участками на праве собственности и на праве пожизненного наследуемого владения. Право пожизненного наследуемого владения на земельный участок включает в себя полномочия по владению и пользованию, за исключением права распоряжения. Единственная возможность гражданина распорядиться земельным участком, предоставленном на таком праве, – это передать его по наследству.

Земельные участки могут предоставляться в *частную собственность граждан* Республики Беларусь для [1]:

- 1) строительства и (или) обслуживания жилого дома;

2) обслуживания квартиры, зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, 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, расположенных на территории соответствующего сельсовета;

4) коллективного садоводства;

5) дачного строительства.

Не подлежат предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций земельные участки, относящиеся к землям следующих категорий и видов: земли сельскохозяйственного назначения; земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями; земли общего пользования, а также земельные участки [1]:

– на которых расположены объекты недвижимого имущества, находящиеся только в государственной собственности;

– на территориях, подвергшихся радиоактивному загрязнению (зоны эвакуации (отчуждения), зоны первоочередного отселения и зоны последующего отселения, с которых население отселено);

– на площадях залегания разведанных месторождений полезных ископаемых;

– которые в соответствии с утвержденными генеральными планами городов и иных населенных пунктов, градостроительными проектами детального планирования, схемами землеустройства районов и землеустроительной документацией предусмотрены для целевого использования, исключающего их предоставление в собственность.

Пользование земельными участками в Республике Беларусь является платным. *Формами платы* за пользование земельными участками являются:

1) *земельный налог* за пользование земельными участками, находящимися в частной собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном или временном пользовании;

2) *арендная плата* за пользование земельными участками, находящимися в аренде. Размер арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в частной собственности граждан, частной собственности негосударственных юридических лиц Республики Беларусь, определяется договором аренды.

1.3. Земельные отношения

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. Земельные отношения осуществляются на основе следующих принципов [1]:

1. *Государственного регулирования и управления* в области использования и охраны земель, в том числе установления единого порядка изъятия и предоставления земельных участков, перевода земель из одних категорий и видов в другие.

2. *Обязательной государственной регистрации* земельных участков, прав на них и сделок с ними.

3. *Единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений* (зданий, сооружений), если иное не предусмотрено законодательными актами.

4. *Использования земельных участков по целевому назначению*, то есть согласно определенному порядку, условиям и ограничениям использования земельного участка для конкретных целей.

5. *Приоритета использования сельскохозяйственных земель*, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, связанных с назначением этих земель.

6. *Эффективного использования земель*, то есть использование земель так, чтобы это приносило экономический, социальный, экологический или иной полезный результат.

7. *Охраны земель*, то есть с учетом системы мероприятий, направленных на предотвращение деградации земель и восстановление деградированных земель, и улучшения их полезных свойств.

8. *Платности* землепользования.

9. *Установления ограничений (обременений) прав* на земельные участки, в том числе земельных сервитутов. 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 решением, принятым в соответствии с законодательным актом государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, договором либо постановлением суда устанавливаются условие или ограничение либо запрещение в отношении осуществления отдельных видов хозяйственной или иной деятельности, других прав на земельный участок.

10. *Гласности и учета общественного мнения* при принятии решений об изъятии и предоставлении земельных участков, изменении их целевого назначения, установлении ограничений (обременений) прав на земельные участки, затрагивающих права и защищаемые законом интересы граждан.

11. *Защиты прав* землепользователей при их нарушении.

Объектами земельных отношений являются: земля (земли), земельные участки, права на земельные участки, а также ограничения (обременения) прав на земельные участки (в том числе земельные сервитуты).

Субъектами земельных отношений являются [1]:

- 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.

Землепользователь вправе требовать от землепользователя соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от землепользователя иного земельного участка, установления земельного сервитута. *Земельный сервитут* – это право ограниченного пользо-

вания 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 [1]. Например, когда проход или проезд к земельному участку возможен только через соседний земельный участок.

Обременение земельного участка земельным сервитутом не лишает землепользователя права владения, пользования и распоряжения этим участком. Земельный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления земельного сервитута, и землепользователем обременяемого им земельного участка. В случае недостижения соглашения об установлении и (или) условиях земельного сервитута спор разрешается судом.

Земельный сервитут может устанавливаться на определенный срок (срочный земельный сервитут) и на неопределенный срок (постоянный земельный сервитут). Если в договоре или постановлении суда об установлении земельного сервитута срок его действия не указан, земельный сервитут считается постоянным.

Землепользователь земельного участка, обремененного земельным сервитутом, вправе 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.

1.4. Землеустройство

Землеустройство – комплекс мероприятий по инвентаризации земель, планированию землепользования, установлению (восстановлению) и закреплению границ объектов землеустройства, проведению других землеустроительных мероприятий, направленных на повышение эффективности использования и охраны земель [1].

Объектами землеустройства являются земли Республики Беларусь, земельные контуры, а также земельные участки. *Земельный контур* – это часть земной поверхности, выделенная по природно-историческим признакам, состоянию и характеру использования земель, имеющая замкнутую границу, за пределами которой каче-

ственные характеристики земель имеют другие значения, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Землеустроительное дело – это систематизированная совокупность землеустроительной документации в отношении объекта землеустройства и иных документов, касающихся такого объекта. В свою очередь *землеустроительная документация* – документы, составленные в результате проведения землеустройства.

Землеустройство включает в себя [1]:

1) разработку проектов региональных схем использования и охраны земельных ресурсов, схем землеустройства административно-территориальных и территориальных единиц, территорий особого государственного регулирования. При этом *схема землеустройства* – документ планирования землепользования, определяющий перспективы распределения, использования и охраны земель административно-территориальной или территориальной единицы;

2) разработку проектов межхозяйственного землеустройства, в том числе проектов отвода земельных участков, оформление технической документации и установление (восстановление) на местности границ земельных участков;

3) разработку проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций, в том числе крестьянских (фермерских) хозяйств, проектов организации и устройства территорий населенных пунктов, садоводческих товариществ, дачных кооперативов, особо охраняемых природных территорий и иных территориальных единиц;

4) разработку рабочих проектов по рекультивации (комплексу работ, направленных на восстановление продуктивности и хозяйственной ценности нарушенных земель, а также на улучшение условий окружающей среды) земель, земельных контуров, защите почв от эрозии и иных вредных воздействий, сохранению и повышению плодородия почв и иных полезных свойств земель, а также других проектов, связанных с охраной и улучшением земель;

5) проведение инвентаризации земель, систематическое выявление неиспользуемых или используемых не по целевому назначению земель. Инвентаризация земель проводится на основании решений государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель в соответствии с их компетенцией, для уточнения или установления

местоположения нефиксированных границ земельных участков, их размеров, прав и ограничений (обременений) прав на земельные участки, выявления нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель, а также для уточнения иных сведений о состоянии земель, отражаемых в государственном земельном кадастре;

6) проведение геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, осуществляемых для целей землеустройства, составление кадастровых и иных тематических карт (планов) и атласов состояния и использования земельных ресурсов;

7) авторский надзор за реализацией схем и проектов землеустройства;

8) осуществление землеустроительных мероприятий при проведении мониторинга земель, ведении государственного земельного кадастра, в том числе при проведении кадастровой оценки земель, земельных участков, осуществлении государственного контроля за использованием и охраной земель;

9) выполнение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ, а также разработку и модернизацию аппаратно-программного комплекса (программного обеспечения), необходимых для осуществления землеустроительных мероприятий;

10) подготовку землеустроительных материалов по разрешению земельных споров.

Землеустроительные мероприятия проводятся в случае:

– изменения границ объектов землеустройства, а также отсутствия данных об этих границах;

– формирования земельных участков;

– изъятия и предоставления земельных участков;

– изменения целевого назначения земельного участка;

– перевода земель из одной категории в другую;

– перевода земель из одного вида в другой;

– установления ограничений (обременений) прав на земельные участки;

– выявления нарушенных, неиспользуемых, неэффективно используемых или используемых не по целевому назначению земель;

– формирования фонда перераспределения земель.

Организация землеустройства осуществляется Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь. Информационное обеспечение и автоматизация землеустройства осуществляются средствами *земельно-информационной системы*, то есть комплексом программно-технических средств, баз пространственно-атрибутивных данных, каналов информационного обмена и других ресурсов, обеспечивающим автоматизацию накопления, обработки, хранения и предоставления сведений о состоянии, распределении и использовании земельных ресурсов в электронном виде, в том числе средствами геоинформационных технологий.

1.5. Государственный земельный кадастр

Государственный земельный кадастр – совокупность систематизированных сведений и документов о правовом режиме, состоянии, качестве, распределении, хозяйственном и ином использовании земель, земельных участков [1]. Ведение государственного земельного кадастра осуществляется в порядке, установленном Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь.

Государственный земельный кадастр состоит из:

1) *Единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц* Республики Беларусь (Реестр АТЕ и ТЕ), который содержит сведения о наименованиях, размерах и границах объектов административно-территориального деления (области, районы, населенные пункты и другие) и территориях специального режима использования (национальные парки, заказники, заповедники, памятники природы и прочие). Информация об объекте включает: уникальный номер, код в соответствии с общегосударственным классификатором, наименование, площадь, протяженность границ, наименование административного центра, категорию и подчиненность, актуальные записи и другие данные.

2) *Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним* (ЕГРНИ), который содержит сведения и документы в отношении зарегистрированных земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества, в том числе сведения о местоположении земельных участков, их размерах, границах, о целевом назначении, правах на эти участки, об ограничениях (обременениях) прав, а также сведения о сдел-

ках с ними. Информация об объектах включает: кадастровый (для земельных участков) или инвентарный (для капитальных строений и изолированных помещений) номер, адрес, назначение, основные характеристики, сведения о правах и ограничениях прав, сведения о правообладателях, сведения о сделках, а также сведения о документах, на основании которых зарегистрирован объект.

3) *Реестра цен на земельные участки*, который содержит сведения о ценах на земельные участки и объекты недвижимого имущества, расположенные на этих участках, зафиксированных на момент совершения сделок с этими участками и объектами недвижимого имущества, а также информацию об основных характеристиках этих земельных участков и объектов.

4) *Регистра стоимости земель, земельных участков*, который содержит сведения о кадастровой стоимости земель и земельных участков, полученной при проведении их кадастровой оценки.

5) *Реестра земельных ресурсов* Республики Беларусь, который содержит сведения о распределении земель по категориям, видам и землепользователям, составе, структуре, состоянии, качестве и хозяйственном использовании земель, а также иные сведения.

Ведение государственного земельного кадастра обеспечивается проведением геодезических и картографических работ, почвенных, геоботанических и иных обследований и изысканий, инвентаризацией и кадастровой оценкой земель, земельных участков, иными землеустроительными мероприятиями, а также осуществлением государственной регистрации недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним.

Сведения государственного земельного кадастра носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством к государственным секретам и информации, распространение которой ограничено в целях защиты прав и защищаемых законом интересов граждан. Сведения предоставляются в виде выписок из государственного земельного кадастра, копий земельно-кадастровой документации и в иных формах за плату или бесплатно (органам государственного управления в соответствии с законодательством).

1.6. Виды стоимости земельных участков

В отношении земельных участков могут быть определены следующие *виды стоимости* [3, 4]:

- рыночная;
- кадастровая (подробнее в п. 1.7);
- инвестиционная;
- ликвидационная (согласно [4]);
- специальная;
- балансовая.

Рыночная стоимость земельного участка представляет собой стоимость, по которой наиболее вероятно, продавец земельного участка согласен его продать, а покупатель земельного участка согласен его приобрести. При этом учитываются следующие условия:

- стороны сделки обладают достаточной осведомленностью о земельном участке и рынке аналогичных земельных участков, сходных по основным экономическим, физическим и другим характеристикам;
- стороны сделки действуют компетентно, расчетливо, добровольно и добросовестно;
- земельный участок представлен продавцом в форме публичного предложения на рынке;
- продавец и покупатель имеют достаточное время для выбора варианта совершения сделки;
- на продавца не налагается дополнительных обязательств, кроме обязательства передать, а на покупателя не налагается дополнительных обязательств, кроме обязательства принять земельный участок и уплатить за него определенную денежную сумму.

Рыночная стоимость земельного участка отражает стоимость земельного участка в обмене, то есть стоимость, признанную рынком недвижимости, а не стоимость в использовании, определяемую для конкретного пользователя. Данный вид стоимости является наиболее объективным, так как отражает коллективное восприятие и действия участников рынка. Определение рыночной стоимости земельного участка возможна только при условии наличия рынка, на котором совершаются сделки с земельными участками или другими объектами недвижимости.

Рыночная стоимость земельного участка может рассчитываться в текущем или наиболее эффективном использовании. Рыночная

стоимость в текущем использовании представляет собой стоимость земельного участка, учитывающую сложившиеся условия его использования. При определении рыночной стоимости земельного участка может проводиться анализ его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка (застроенного или незастроенного), которое не противоречит законодательству, физически осуществимо, финансово целесообразно и при котором его стоимость наибольшая.

Инвестиционная стоимость земельного участка представляет собой стоимость земельного участка для конкретного инвестора или группы инвесторов, учитывающую индивидуальные требования к инвестициям и целесообразность их использования при установленных инвестиционных целях.

Ликвидационная стоимость земельного участка представляет собой стоимость земельного участка, определяемую при вынужденном отчуждении (прекращении прав собственности), когда срок его экспозиции меньше среднего срока реализации аналогичных земельных участков по рыночной стоимости. Ликвидационная стоимость земельного участка может рассчитываться для целей оценки в рамках исполнительного производства (например, решения суда).

Специальная стоимость земельного участка представляет собой стоимость, равную величине, отражающей определенные характеристики земельного участка, имеющего ценность только для специального покупателя.

Балансовая стоимость земельного участка представляет собой стоимость земельного участка, которая отражена в бухгалтерском балансе.

Оценка стоимости (определение стоимости) земельных участков подразделяется на индивидуальную и кадастровую (массовую). *Индивидуальная оценка* – это оценка стоимости конкретного земельного участка на дату оценки с учетом его характеристик и факторов оценки (экономических, физических и других, существенно влияющих на стоимость (цену) земельного участка). При индивидуальной оценке определяются виды стоимости, рассмотренные выше, кроме кадастровой.

Отличия индивидуальной и кадастровой (массовой) оценок заключаются в масштабах проведения работ и точности полученных результатов. Индивидуальная оценка земельного участка дает более точные результаты, которые могут не всегда совпадать с результатами кадаст-

ровой, поскольку при индивидуальной оценке выявляются и учитываются индивидуальные особенности конкретного земельного участка, оказывающие влияние на его стоимость на рынке недвижимости. При *кадастровой оценке* земельные участки оцениваются единообразно с учетом влияния ограниченного количества факторов по модели оценки – математическом уравнении, отражающем взаимосвязь цены (стоимости) земельного участка и факторов оценки на определенную дату.

1.7. Кадастровая оценка

Кадастровая оценка земель, земельных участков – это определение кадастровой стоимости земель, земельных участков на определенную дату [1]. Кадастровая оценка предполагает определение кадастровой стоимости земель, земельных участков с использованием моделей оценки, которые воспроизводят действия рынка недвижимости на обширной территории [3], и проводится для повышения эффективности использования земельных ресурсов.

Кадастровая стоимость – стоимость, определяемую в процессе кадастровой оценки. Кадастровая стоимость представляет собой усредненную рыночную стоимость, полученную упрощенно – массовым способом (то есть без учета индивидуальных особенностей каждого земельного участка) на единую дату. Кадастровая стоимость может определяться как [3]:

– *кадастровая стоимость земель*, то есть как расчетный показатель стоимости единицы площади земель в оценочной зоне, выделенной на землях, равноценных по стоимости, включенных в регистр стоимости;

– *кадастровая стоимость земельного участка*, то есть как расчетная денежная сумма, отражающая ценность (полезность) земельного участка при использовании его по существующему целевому назначению и включенная в регистр стоимости. Кадастровая стоимость может рассчитываться путем умножения кадастровой стоимости одного квадратного метра земель оценочной зоны на площадь этого участка, если сведения о кадастровой стоимости земельного участка отсутствуют в регистре стоимости [3, 4]. Кадастровая стоимость земельного участка определяется в предположении права собственности на него без учета имущественных прав и ограничений (обременений) в отношении них. Основным источником

информации об оцениваемых земельных участках являются сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Кадастровая оценка земель, земельных участков проводится по инициативе Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь за счет средств республиканского бюджета и подразделяется на кадастровую оценку [1]: земель, земельных участков населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов; земель, земельных участков, расположенных за пределами населенных пунктов, садоводческих товариществ и дачных кооперативов; кадастровую оценку сельскохозяйственных земель земельных участков.

Кадастровая оценка земель проводится не реже чем через четыре года, и ежегодно по одному виду функционального использования земель. Результаты кадастровой оценки земель утверждаются Минским городским, городским (города областного, районного подчинения), районным исполнительным комитетом в соответствии с его компетенцией по изъятию и предоставлению земельных участков.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель проводится не реже чем через десять лет. Ее результаты поддерживаются в актуальном состоянии путем ежегодной корректировки с учетом существующих состояния земель и иных условий. Объектом данной кадастровой оценки являются сельскохозяйственные земли земельных участков, предоставленные сельскохозяйственным организациям, в том числе крестьянским (фермерским) хозяйствам, иным организациям для ведения сельского хозяйства, в том числе крестьянского (фермерского), а также для ведения подсобного сельского хозяйства.

Кадастровая стоимость земель, земельных участков применяется *при определении следующих платежей* [5]:

- а) земельный налог или арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной собственности;
- б) плата за право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности;
- в) плата за предоставление земельного участка в частную собственность гражданам Республики Беларусь или негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь;
- г) выкуп земельного участка, находящегося в частной собственности, для государственных нужд;
- д) начальная цена земельного участка при проведении аукционов по продаже земельных участков в частную собственность;

е) начальная цена права заключения договора аренды земельного участка при проведении аукционов;

ж) начальная цена земельного участка или права заключения договора аренды земельного участка, необходимого для обслуживания недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, при проведении аукционов по продаже недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, одновременно с продажей земельного участка в частную собственность негосударственному юридическому лицу Республики Беларусь или права заключения договора аренды земельного участка, необходимого для обслуживания этого имущества;

з) начальная цена права проектирования и строительства юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем капитального строения (здания, сооружения) на предоставляемом земельном участке, на котором находятся объекты, подлежащие сносу, при проведении аукционов с условиями на право проектирования и строительства капитальных строений (зданий, сооружений);

и) минимальная цена земельного участка, находящегося в частной собственности, при его возмездном отчуждении (по запросам нотариусов).

Кадастровая стоимость земельного участка близка к рыночной стоимости на дату оценки при выполнении следующих условий [3]:

- наличие достаточного количества рыночной информации;
- текущее использование земельного участка совпадает с вариантом его наиболее эффективного использования;
- земельный участок находится на праве собственности.

В процессе кадастровой оценки проводится оценочное зонирование земель.

1.8. Оценочное зонирование

Оценочное зонирование – это процесс разделения территории на оценочные зоны. *Оценочная зона* – это часть земель, однородных по виду функционального использования и близких по значению стоимости единицы площади земельных участков. Количество оценочных зон определяется индивидуальными особенностями оцениваемых земель и не регламентируются. Оценочное зонирование производится на картографической основе с использованием географических информационных систем.

Функциональное использование земельных участков (виды оценочных зон) [6]:

1. *Общественно-деловая зона* – земельные участки для размещения объектов административного, финансового назначения, розничной торговли, гостиничного назначения, общественного питания, здравоохранения и по предоставлению социальных услуг, образования и воспитания, научного назначения и научного обслуживания, физкультурно-оздоровительного и спортивного назначения, культурно-просветительного и зрелищного назначения, бытового обслуживания населения, по оказанию посреднических и туристических услуг, автомобильных заправочных и газонаполнительных станций, автомобильных рынков, игорных заведений, рынков (за исключением автомобильных), торговых центров, в том числе автомобильных стоянок, обслуживающих эти рынки и торговые центры, автостоянок и гаражей, за исключением предоставленных организациям, осуществляющим хранение транспортных средств физических лиц, гаражным кооперативам, кооперативам, осуществляющим эксплуатацию автомобильных стоянок.

2. *Жилая многоквартирная зона* – земельные участки для размещения объектов многоквартирной жилой застройки, включая общежития.

3. *Жилая усадебная зона* – земельные участки для размещения объектов усадебной жилой застройки (строительства и (или) обслуживания одноквартирного, блокированного жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме, ведения личного подсобного хозяйства, традиционных народных промыслов); земельные участки организаций, осуществляющих хранение транспортных средств физических лиц, гаражных кооперативов, кооперативов, осуществляющих эксплуатацию автомобильных стоянок; земельные участки физических лиц для строительства (установки) и обслуживания гаражей, ведения коллективного садоводства, дачного строительства и огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных, а также для служебных земельных наделов, предоставленных гражданам районными исполнительными и распорядительными органами из земель запаса и земель лесного фонда.

4. *Производственная зона* – земельные участки для размещения объектов промышленности, транспорта, связи, энергетики, оптовой торговли, материально-технического и продовольственного снаб-

жения, заготовок и сбыта продукции, коммунального хозяйства, по ремонту и обслуживанию автомобилей.

5. *Рекреационная зона* – земельные участки для размещения объектов природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения.

Порядок и особенности кадастровой оценки земель, земельных участков определяются согласно Техническим кодексам установившейся практики (ТКП) в зависимости от вида оценочных зон.

В оценочной зоне должны соблюдаться следующие *условия*:

- земельные участки имеют одинаковые функциональное использование и территориально-планировочные условия;
- транспортная (временная) доступность центра населенного пункта со всех земельных участков внутри зоны не различается;
- внешние улучшения (изменения, являющиеся результатом деятельности человека) земельных участков в зоне равноценны.

Границами оценочных зон могут выступать:

- границы административных районов, сельсоветов, населенных пунктов;
- границы квартальной застройки, земельных участков;
- линейные объекты (улицы, дороги, реки, водотоки, путепроводы, железные дороги и другие);
- иные объекты.

Осуществление оценочного зонирования можно представить в следующем порядке:

1. Составление кадастровой карты населенного пункта.
2. Нанесение функциональных зон на кадастровую карту.
3. Деление функциональных зон на оценочные зоны по следующим факторам: временной доступности центра населенного пункта, внешних улучшений, территориально-планировочных условий, природных и рекреационных особенностей земель.
4. Оформление результатов оценочного зонирования в виде схемы (карты).

2. СДЕЛКИ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

2.1. Общая характеристика сделок

Сделки с объектами недвижимости занимают важное место среди гражданско-правовых сделок. В настоящее время в сделку, кроме покупателя и продавца, нередко включается третья сторона – посредник, в качестве которого выступает риэлтерская организация.

Сделка – это правомерное действие граждан и юридических лиц, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей [7]. Каждой сделке соответствует своя правовая цель, которая называется основанием. Основание должно быть законным и осуществимым.

Сделку характеризуют следующие признаки: юридический факт, волевое действие, правомерное юридическое действие и направленность на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Сделки делятся на виды по различным классификационным основаниям, поэтому одна и та же сделка включается одновременно в разные виды.

Существуют следующие общие признаки *классификации* любых сделок с объектами недвижимости:

1) *по количеству участвующих сторон*:

а) односторонние – для совершения необходимо выражение воли (действия) одной стороны и, соответственно, создает обязанности для этой стороны (например, составление завещания);

б) двусторонние – выражение воли (действия) двух сторон;

в) многосторонние – выражение воли (действия) трех и более сторон. Большинство сделок с недвижимостью представляют собой многосторонние сделки, предметом их является переход прав на недвижимое имущество.

2) *по наличию встречного предоставления* за исполнение обязанностей по сделке:

а) безвозмездные, при которых одна сторона обязуется передать другой стороне что-либо без получения за это встречного удовлетворения (например, дарение);

б) возмездные, порождающие правоотношение, в силу которого предоставлению с одной стороны должно соответствовать встречное представление с другой стороны (например, одна сторона пере-

дает имущество, а другая должна передать либо другое имущество, либо денежные средства, либо совершить какие-либо другие действия). Решающим значение по данным сделкам имеет именно встречность, а не эквивалентность.

3) *по моменту совершения*:

а) консенсуальные – сделка считается совершенной с момента достижения соглашения между сторонами (например, договор купли-продажи считается совершенным в момент достижения соглашения между сторонами, а передача имущества, оплата и иные действия совершаются уже во исполнение заключенной сделки);

б) реальные – требуется достижение соглашения и одновременно передача имущества (например, заем), то есть права и обязанности не могут возникнуть до момента передачи имущества;

4) *по срокам начала и прекращения действий*:

а) срочными – определен момент вступления сделки в действие либо момент ее прекращения, либо оба указанных момента;

б) бессрочными – момент действия и прекращения сделки не определяется, а сама сделка немедленно вступает в силу;

в) условными – стороны ставят возникновение или прекращения прав и обязанностей по сделке в зависимости от наступления или не наступления какого-либо условия. Причем стороны не знают, наступит оно или нет, поэтому условием не может быть срок и действия сторон;

5) *по способу заключения*:

а) лично;

б) через доверенное лицо (представителем по доверенности). Доверенностью признается письменное уполномочие одним лицом другому для представительства перед третьими лицами. Доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, должна быть удостоверена нотариально [7].

Форма сделки – способ выражения воли сторон к совершению сделки. Существуют следующие формы сделки:

а) устная, для которой законодательными актами не установлена письменная форма;

б) письменная, которая в свою очередь может быть простой или нотариальной. В *простой письменной* форме должны совершаться сделки (за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения): юридических лиц между собой и с гражданами; граждан между собой на сумму, превышающую не менее чем в десять раз

установленный размер базовой величины, если иное не предусмотрено законодательством. *Нотариальное* удостоверение сделок осуществляется путем совершения на документе удостоверительной надписи нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие [7]. Обязательному нотариальному удостоверению подлежат сделки:

– в случаях, указанных в законодательных актах (например, договор ренты, дарения, а также сделки, связанные с земельными участками и недвижимым имуществом, которые подлежат государственной регистрации);

– если это предусмотрено соглашением сторон, хотя по законодательству для сделок данного вида эта форма не требуется.

Из-за несоблюдения нотариальной формы или требования о государственной регистрации сделка становится недействительной. Недействительной сделкой именуют действие (юридический факт), направленное на возникновение, изменение или прекращение гражданского правоотношения, которое не порождает правовых последствий [8].

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре, в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, возместить его стоимость в денежной форме, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законодательством.

Достижение в сделке правовых последствий возможно в том случае, если она будет удовлетворять условиям, с которыми законодательство связывает ее действительность. *Условия действительности сделок:*

- 1) законность содержания (сделка не должна противоречить никаким нормативным правовым актам);
- 2) правоспособность и дееспособность участников;
- 3) соответствие воли волеизъявлению, то есть лицо действительно будет стремиться к достижению результата;
- 4) соблюдение формы.

Сделки с объектами недвижимости можно разделить на сделки, предусматривающие в результате их совершения изменение собственника, и сделки, при которых смена собственника не происходит, а изменяются права пользования и владения. К первым можно отнести, например, сделки купли-продажи, мены (обмена), дарения,

ренды, наследования, а ко вторым – сделки аренды, безвозмездного пользования, доверительного управления имуществом.

Следует отметить, что объект недвижимости, для того, чтобы стать предметом сделки, должен быть индивидуализирован (точно определен), то есть ему должны быть приданы такие технические, экономические и юридические характеристики, которые позволяют однозначно выделить этот объект из ряда других.

2.2. Общие положения о договоре

Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей [7]. 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 [8]. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Один из основополагающих *принципов* договора является его *свобода*. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением 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 те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора должны быть приведены в соответствие с законодательством.

Договор считается *заключенным*, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях 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.

Соглашение об *изменении или расторжении* договора совершается в той же форме, что и договор, если из законодательства или

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 [7].

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, если иное не вытекает из самого соглашения или характера изменения договора, а при расторжении или изменении договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда.

Предварительный договор – это договор, по которому стороны обязуются заключить в будущем договор (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Предварительный договор заключается в форме, установленной законодательством для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора.

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если же такой срок не определен, то основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора. Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который должны заключить основной договор, он не будет заключен и ни одна из сторон не направит другой предложение заключить этот договор. В предварительном договоре также может быть предусмотрено условие о задатке.

2.3. Договор купли-продажи

Договор купли-продажи является наиболее распространенной формой приобретения (отчуждения) товаров (имущества). *По договору купли-продажи недвижимого имущества* одна сторона (продавец) обязуется передать недвижимое имущество (земельный уча-

сток, капитальное строение и другое) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену). Договор заключается в письменной форме. На стороне и продавца, и покупателя могут выступать любые лица – физические и юридические.

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя – от обязанности принять имущество [7].

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

Цена недвижимости является существенным условием договора. Она должна быть согласована сторонами и указана в нем. При отсутствии условий о цене недвижимости, договор о ее продаже также считается не заключенным. Если иное не предусмотрено законодательством или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее [7].

При заключении сделки купли-продажи недвижимости в договоре следует также указать сведения о ее качестве. Если недостатки не были оговорены продавцом, то покупатель вправе потребовать уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков либо возмещения своих расходов по их устранению, а в случае существенного нарушения требований к качеству – отказаться от исполнения договора и потребовать возврат уплаченной покупателю денежной суммы за приобретенную недвижимость.

В договоре можно предусмотреть любой порядок расчетов между продавцом и покупателем, законодательство никаких ограничений по этому поводу не содержит, то есть расчет может производиться до заключения договора, при его заключении, а также после.

Алгоритм действий при купле-продаже недвижимости включает в том числе следующие этапы:

1) определение лица, у которого будет удостоверена сделка купли-продажи недвижимости (у нотариуса или регистратора);

2) подготовка документов для удостоверения договора купли-продажи;

3) удостоверение документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки;

4) обращение за государственной регистрацией договора купли-продажи недвижимости (обращаться за государственной регистрацией должны совместно продавец и покупатель, однако в договоре можно указать, что право подачи и подписания заявления о государственной регистрации договора и (или) основанного на нем права предоставляется только покупателю или только продавцу);

5) обращение за государственной регистрацией перехода права собственности (именно с момента регистрации недвижимость становится собственностью покупателя).

При осуществлении сделок одновременно с переходом права собственности на объект недвижимости, расположенный на земельном участке, осуществляется и передача прав (собственности, аренды или иные права) на часть земельного участка, занятую этим объектом и необходимую для его использования. Если земельный участок с находящимся на нем объектом недвижимости продается без передачи покупателю права собственности на этот объект, то продавец сохраняет право пользования той частью земельного участка, которая занята объектом и необходима для его использования.

Особенностью продажи *жилых помещений* является предъявление определенных требований. Существенным условием договора продажи жилого помещения (жилого дома, квартиры либо их части), в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законодательством право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование.

В случае, если жилое помещение находится в общей долевой собственности, требуется также письменный отказ участника долевой собственности от преимущественного права покупки продаваемой доли на тех условиях и по цене, за которую жилое помещение продается. Если же недвижимость продавцом была приватизирована, потребуется письменное согласие всех участников приватизации на отчуждение жилого помещения.

По договору купли-продажи *предприятия* продавец обязуется передать в собственность предприятие в целом *как имущественный комплекс*, за исключением прав и обязанностей, которые продавец не вправе передавать другим лицам. При продаже предприятия обязательным является приложение к договору следующих документов: акта инвентаризации, бухгалтерского баланса, заключения независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, а также перечня всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований (при этом кредиторы должны быть до передачи предприятия покупателю письменно уведомлены о его продаже). Если иное не предусмотрено договором, при продаже предприятия еще передаются права на фирменное наименование, товарный знак, знак обслуживания и другие средства индивидуализации продавца и его товаров, работ или услуг, а также принадлежащие ему на основании лицензии права использования таких средств индивидуализации [7].

Сделки купли-продажи *земельных участков*, находящихся в частной собственности, совершаются в письменной форме, нотариально удостоверяются и регистрируются специально уполномоченным государственным органом по земельным ресурсам и землеустройству по месту нахождения земельных участков.

2.4. Договор мены (обмена)

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, то есть каждая из сторон договора мены считается продавцом имущества, которое он передает, и покупателем имущества, которое он получает. Все вопросы относительно формы заключения договора мены, его пред-

мета, 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 законодательно установленных случаев.

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

Цена является существенным условием также и договора мены. Товары, подлежащие обмену, предполагаются равноценными, если из договора мены не вытекает иное. Если согласно договору 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 передачи товара, если иной порядок оплаты не установлен законодательством или договором. Поэтому в договоре следует указать порядок возмещения разницы в ценах обмениваемых товаров.

Срок договора мены определяется соглашением сторон, если иное не предусмотрено законодательством. В случае, когда сроки передачи обмениваемых товаров не совпадают, к исполнению обязательств другой стороной применяются правила о встречном исполнении обязательств, а именно: в случае непредоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков [7].

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

Собственники и наниматели жилых помещений могут быть участниками договоров мены и обмена жилыми помещениями. Обычно 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. 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 органах по государственной регистрации. В процессе обмена жилыми помещениями стороны обращаются в исполнительно-распорядительные органы за разрешением на проведение обменных операций [8].

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 Республики Беларусь и законодательством Республики Беларусь [9].

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. При обмене нанимателями жилых помещений необходимо так же разрешение собственника либо уполномоченного им органа.

2.5. 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 перед третьим лицом [7]. Характерными признаками договора дарения является его безвозмездность, то есть даритель передает или обязуется передать вещь или имущественное право без получения от одаряемого платы или иного встречного предоставления, иначе договор не признается дарением.

Предметом договора дарения может быть любое имущество, находящееся в собственности гражданина (жилой дом, квартира,

автомобиль, личные сбережения, ценные бумаги и т. д.). Предметом договора дарения также может быть имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу (например, передача вещи, пользование), либо даритель освобождает или обязуется освободить одаряемого от имущественной обязанности перед собой или третьими лицами (например, прощение долга).

Сторонами договора дарения являются даритель и одаряемый. В качестве *дарителя* может выступать любое дееспособное лицо (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 с согласия всех его участников. Договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации.

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 [7]. По требованию заинтересованного лица суд может отменить дарение, совершенное индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом с нарушением положений акта законодательства об экономической несостоятельности (банкротстве).

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

Также как и при купле-продаже существенным условием договора дарения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квар-

тиры, 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 [7].

2.6. Договор ренты

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 [7]. Соответственно, *предметом* договора ренты является имущество и рента.

Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или бесплатно. В случаях, когда предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже, а в случаях, когда передается бесплатно, – правила о договоре дарения (при отсутствии противоречия существу договора ренты).

Рента обременяет предприятие, капитальное строение 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. При передаче под выплату ренты недвижимого имущества, за исключением земельного участка, получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество [7].

Форма договора ренты требует обязательного нотариального удостоверения, а если договор предусматривает отчуждение под выплату ренты недвижимого имущества, то подлежит и государственной регистрации. Размеры рентных платежей, сроки их выплаты оговариваются в договоре. За просрочку выплаты ренты плательщик уплачивает получателю ренты проценты на сумму непредоставленных средств. Размер процентов обычно определяется сторонами в договоре, в ином случае размер процентов определяется ставкой рефинансирования Национального банка Республики Беларусь.

Срок выплаты ренты может быть постоянным или же определяется сроком жизни получателя ренты, то есть он поставлен в зависимость от вида договора ренты. В свою очередь, согласно законодательству, по договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя (пожизненная рента). Последняя может быть установлена на условиях пожизненного содержания с иждивением.

Договор постоянной ренты. Сторонами договора 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 это не оговорили, закон обязывает плательщика ренты производить ее выплату по окончании каждого календарного квартала.

Предметом договора постоянной ренты являются деньги. Договором 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 [7].

Права и обязанности сторон определяются договором. Помимо общих прав и обязанностей, есть и особенности для данного вида договора – это право на выкуп постоянной ренты как со стороны плательщика, так и по требованию получателя. Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты путем ее выкупа. В этом случае выкуп производится по цене, определенной договором. При отсутствии условия о выкупной цене в договоре, по которому имущество передано под выплату ренты с оплатой, выкуп осуществляется по цене, соответствующей годовой сумме подлежащей выплате ренты. Получатель ренты вправе требовать выкупа ренты плательщиком в законодательно установленных случаях и в других случаях, предусмотренных договором.

Договор пожизненной ренты. Пожизненная рента во многом схожа с постоянной рентой, но имеет и свои особенности. Получателем пожизненной ренты может быть только *гражданин*. Допуска-

ется установление пожизненной ренты в пользу нескольких граждан, доли которых в праве на получение ренты считаются равными. Пожизненная рента может быть установлена на период жизни гражданина, передающего имущество под выплату ренты, либо на период жизни другого указанного им гражданина.

Предметом договора 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 в договоре, при этом размер в расчете на каждый месяц должен быть не менее размера базовой величины, установленного законодательством. *Срок* определен продолжительностью жизни гражданина, и выплачивается пожизненная рента по окончании каждого календарного месяца, если иное не установлено в договоре.

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 [7].

Договор пожизненного содержания с иждивением. По данному договору получатель ренты – гражданин – передает принадлежащее ему недвижимое имущество, за исключением земельного участка, в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). При этом земельный участок передается под выплату ренты в соответствии с законодательством об охране и использовании земель [7].

Предметом договора является только недвижимое имущество (за исключением земельного участка), находящееся 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 может быть преду-

смотрена возможность замены предоставления содержания с иждивением натуральной формы 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 должна быть определена сторонами и указана в договоре. При этом стоимость общего объема содержания в месяц не может быть менее двукратного размера базовой величины, установленного законодательством. Периодичность предоставления содержания с иждивением не оговариваются законодательно, следовательно, решение данного вопроса предоставляется на усмотрение сторон, исходя из необходимости обеспечения потребностей гражданина.

Обязательство по договору прекращается смертью лица (лиц), получающего содержание. Обязательство может быть прекращено и соглашением сторон, а также по другим основаниям, подчиняющимся общим правилам прекращения обязательств.

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. Также плательщик ренты обязан принимать необходимые меры для того, чтобы в период предоставления содержания использование имущества не приводило к снижению его стоимости.

При существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств получатель ренты вправе потребовать возврата недвижимого имущества либо выплаты ему выкупной цены на условиях, предусмотренных законодательством. При этом плательщик ренты не вправе требовать компенсации расходов, понесенных в связи с содержанием лица (лиц).

2.7. Договор аренды (найма)

По *договору аренды* (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование [7]. Соответственно, *сторонами* договора аренды (имущественного найма) являются арендодатель (наймодатель) и арендатор (наниматель).

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, предусматривающий выкуп арендатором арендованного имущества, заключается в форме, предусмотренной для договора купли-продажи такого имущества.

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 их использования. Законодательством может быть установлены виды имущества, сдача которого 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 считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор считается не заключенным. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательством.

Договор аренды заключается на *срок*, определенный договором. Если срок 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.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы (*платы за пользование имуществом*) определяются договором. В случаях, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах [7]. Арендная плата устанавливается за все имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей, и арендатор обязан своевременно ее вносить. Размер арендной платы может изменяться по соглаше-

нию сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законодательством или собственником сдавать имущество в аренду. Арендодатель обязан предоставить имущество в состоянии, соответствующем требованиям законодательства и условиям договора аренды, а также назначению такого имущества. Имущество сдается в аренду вместе со всеми его принадлежностями и относящимися к нему документами (например, техническим паспортом), если иное не предусмотрено договором. Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного имущества, если иное не предусмотрено законодательством или договором аренды.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, – в соответствии с назначением имущества. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в *субаренду* (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора 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. Произведенные арендатором отдельные *улучшения арендованного имущества* являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором. В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения, неотделимые без вреда для арендованного имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законодательством.

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

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, соответственно, капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение или машино-место. По договору 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.

Для такого договора аренды должен предусматриваться размер арендной платы, иначе договор считается незаключенным. Установленная в договоре плата включает плату за пользование земельным участком. Передача капитального строения, изолированного помещения или машино-места арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному подписываемому сторонами документу о передаче.

По *договору аренды предприятия* в целом как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности, арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельные участки, капитальные строения, оборудование и другие входящие в состав предприятия основные средства, передать в порядке, на условиях и в пределах, определяемых договором, запасы сырья, топлива, материалов и иные оборотные средства, права пользования землей, водой и другими природными ресурсами, капитальными строениями и оборудованием, иные имущественные права, связанные с предприятием, права на обозначения, индивидуализирующие юридическое лицо, его товары (работы, услуги), и другие исключительные права, а также уступить ему права требования и перевести на него долги, относящиеся к предприятию.

В отличие от продажи, при аренде предприятия не требуется рассмотрения сторонами баланса, предоставления аудиторского за-

ключения о составе и стоимости предприятия, составления перечня долгов. На арендатора возлагаются расходы, связанные с эксплуатацией арендованного предприятия, если иное не предусмотрено договором, а также с уплатой платежей по страхованию имущества.

При осуществлении своих правомочий арендатор не вправе допускать уменьшение стоимости предприятия, но вправе совершать действия, ее увеличивающие. В частности, если иное не предусмотрено договором аренды, арендатор не вправе без согласия арендодателя продавать, обменивать, предоставлять во временное пользование либо займы материальные ценности, входящие в состав имущества предприятия, сдавать их в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды в отношении таких ценностей другому лицу, но арендатор вправе без согласия арендодателя вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, проводить его реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, увеличивающие его стоимость [7].

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 [9]. *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. Передача жилого помещения, являющегося предметом договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда, нанимателю осуществляется *по акту о приеме-передаче* во владение и пользование жилого помещения, а передача жилого помещения частного жилищного фонда – по решению сторон по акту о приеме-передаче либо без такого акта.

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

Договор найма жилого помещения заключается на *срок*, определенный соглашением сторон, либо без указания срока, если иное не установлено законодательством. Договор, заключенный на определенный срок, прекращается с истечением его срока либо в связи со смертью нанимателя.

Существенными условиями договора найма жилого помещения являются:

- 1) предмет договора;
- 2) срок действия – для договоров, заключенных на определенный срок;
- 3) размер и срок внесения платы за пользование жилым помещением;
- 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 может быть *расторгнут*:

- 1) по соглашению сторон;
- 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 законодательства, что делает невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном жилом доме;
- 3) по другим основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом Республики Беларусь.

2.8. Безвозмездное пользование

По *договору безвозмездного пользования* (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучате-

лю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором [7]. К такому договору применяются соответственно правила об аренде в отношении: определения объектов и сроков; некоторых вопросов пользования имуществом и возобновления договора; и в части осуществления улучшений имущества, переданного по договору ссуды.

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. Имущество предоставляется в безвозмездное пользование со всеми ее принадлежностями и относящимися к ней документами, если иное не предусмотрено договором, а также в состоянии, соответствующем условиям договора и его назначению.

Если ссудодатель не передает вещь ссудополучателю, последний вправе потребовать расторжения договора и возмещения понесенного им ущерба. Передача 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. Ссудодатель обязан предупреждать ссудополучателя обо всех правах третьих лиц на передаваемое имущество (право залога, сервитут и т. д.).

Ссудодатель не отвечает за недостатки, которые были им оговорены при заключении договора, либо были заранее известны ссудополучателю, либо должны были быть обнаружены ссудополучателем во время осмотра имущества или при его передаче. Ссудополучатель обязан поддерживать имущество, полученное в пользование, в исправном состоянии, включая осуществление текущего и капитального ремонта, и нести все расходы по его содержанию, если иное не предусмотрено договором.

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.

Договор безвозмездного пользования прекращается в случае смерти гражданина-ссудополучателя или ликвидации юридического лица-ссудополучателя, если иное не предусмотрено договором. При этом в случае смерти гражданина-ссудодателя либо реорганизации или ликвидации юридического лица-ссудодателя права и обязанности ссудодателя по договору 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.

2.9. Доверительное управление имуществом

По договору *доверительного управления имуществом* одна сторона (вверитель) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а доверительный управляющий обязуется за вознаграждение осуществлять управление этим имуществом в интересах вверителя или указанного им лица (выгодоприобретателя) [7]. Передача имущества не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему, однако могут быть предусмотрены случаи распоряжения недвижимым имуществом. Переданное в доверительное управление имущество обособляется от другого имущества вверителя, а также от имущества доверительного управляющего и отражается у него на отдельном балансе и по нему ведется самостоятельный учет.

Объектом доверительного управления могут быть предприятия и другие имущественные комплексы, отдельные объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, ценные бумаги, права, удостоверенные бездокументарными ценными бумагами, исключительные права и другое имущество. Не могут быть самостоятельным предметом доверительного управления деньги, в том числе и полученные от продажи квартиры, жилого дома.

Стороны договора – вверитель и доверительный управляющий. *Вверителем* имущества, передаваемого в доверительное управление, является собственник имущества, а в ряде случаев, предусмотр-

ренных законодательством, – другое лицо (например, на основании завещания или вследствие необходимости управления имуществом гражданина, признанного безвестно отсутствующим).

Доверительным управляющим может быть индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением унитарного предприятия. В ряде установленных законодательством случаях доверительным управляющим может быть гражданин, не являющийся предпринимателем, или некоммерческая организация.

Доверительный управляющий имеет право на вознаграждение, предусмотренное договором, а также на возмещение необходимых расходов, произведенных им при доверительном управлении имуществом, за счет доходов от использования этого имущества. Доверительный управляющий, не проявивший должной заботливости об интересах выгодоприобретателя или вверителя, возмещает выгодоприобретателю упущенную выгоду за время управления имуществом, а вверителю – убытки, причиненные утратой или повреждением имущества, с учетом его естественного износа, в том числе упущенную выгоду.

Договор доверительного управления недвижимым имуществом должен быть заключен в форме, предусмотренной для договора продажи недвижимого имущества, то есть письменной. Передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество.

Если в результате доверительного управления образуются долги, а имущества, переданного в доверительное управление, недостаточно для их погашения, то взыскание может быть обращено на имущество доверительного управляющего. При недостаточности и его имущества взыскание может быть обращено на имущество вверителя, не переданное в доверительное управление.

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;
- 3) наименование юридического лица или имя гражданина, в интересах которого осуществляется управление имуществом (вверителя 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 по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены в договоре.

2.10. Наследование имущества

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 переходит к другим лицам в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из действующего законодательства не вытекает иное. Имущество, переходящее после смерти лица к его наследникам, называется *наследством*, или *наследственным имуществом*.

Наследодателем является то лицо, чье имущество переходит к наследникам. *Наследование осуществляется по завещанию или по закону*. Наследование по закону имеет место, когда завещание отсутствует либо определяет судьбу не всего наследства, а также в иных случаях, установленных законодательством.

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. Если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать, либо все они отказались, то оно переходит в собственность государства – административно-территориальной единицы по месту нахождения имущества.

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. Соответственно, *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. 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 (при ее отсутствии – месту пребывания) на день открытия наследства, а если оно неизвестно – место нахождения недвижимого имущества или основной его части, а при его отсутствии – место нахождения основной части движимого имущества.

В *состав наследства* входят все права и обязанности, принадлежавшие наследодателю на момент открытия наследства, существование которых не прекращается после его смерти. Помимо прочего, в состав наследства также входят паенакопления в жилищном, жилищно-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. Если воля наследодателя на оформление указанного имущества на праве собственности была выражена в письменном заявлении, направленном в соответствующие органы, но процедура оформления не была завершена в связи с его смертью, такое имущество может быть судом признано наследственным по требованию заинтересованных лиц [7].

Для приобретения наследства наследник должен его принять. *Принять наследство* может как сам наследник, так и уполномоченный им представитель, то есть имеющий доверенность, специально предусматривающую полномочия на принятие наследства. 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 имущества, если право подлежит такой регистрации. Каждый из наслед-

ников, принявших наследство, отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему имущества.

Признается, если не доказано иное, что наследник принял наследство, когда он фактически вступил во владение или управление наследственным имуществом, в частности, когда наследник: принял меры к сохранению имущества, к защите его от посягательств или притязаний третьих лиц; произвел за свой счет расходы на содержание имущества; оплатил за свой счет долги наследодателя или получил от третьих лиц причитавшиеся ему суммы [7].

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).

Срок принятия наследства – шесть месяцев со дня открытия наследства, то есть со дня смерти гражданина, а при объявлении его умершим – со дня вступления в законную силу решения суда об объявлении его умершим. Наследник вправе отказаться от наследства в течение установленного для принятия наследства срока, в том числе в случае, когда он уже принял наследство. Отказ от наследства не может быть впоследствии изменен или отменен.

Завершением процедуры принятия наследства является выдача нотариусом по месту открытия наследства наследникам 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.

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, должно быть совершено только лично и в нем могут содержаться распоряжения только одного лица. Завещание должно быть составлено в *письменной форме* с указанием места и времени его составления, собственноручно подписано завещателем и *нотариально удостоверено*. Однако, если он в силу физических недостатков (болезни или неграмотности) не может собственноручно подписать завещание, оно по просьбе завещателя может быть подписано в присутствии нотари-

уса или другого должностного лица, удостоверяющего завещание, другим гражданином. Нотариальное удостоверение завещания совершают нотариусы, а в населенных пунктах, где их нет, выполнение некоторых действий, в том числе и удостоверение завещаний, возложено на органы местного управления и самоуправления. Завещание вступает в силу с момента смерти завещателя.

Действующее законодательство исходит из принципа *свободы* завещания, в частности гражданин может в завещании 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.

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

Завещатель вправе возложить на наследников по завещанию исполнение за счет наследства какого-либо *обязательства* (завещательный отказ) в пользу одного или нескольких лиц, которые вправе требовать его исполнения. Так, он может обязать наследника выплатить кому-либо определенную сумму денег, предоставить другому лицу право пожизненного пользования полученной по наследству квартирой и т. п. Другим завещательным распоряжением, предусматривающим обязанность совершить определенное действие, является так называемое возложение, суть которого состоит в том, что завещатель возлагает на наследника (наследников) исполнение действий, направленных на осуществление какой-либо общепользуемой цели. Такие действия могут быть имущественного и неимущественного характера (например, предметом возложения может быть содержание принадлежащих наследодателю животных, надзор и уход за ними) [8].

Сделанное гражданином завещание может быть им в любое время отменено и изменено, а также составлено новое. Завещатель может поручить исполнение завещания указанному им в завещании лицу, которое не должно быть наследником, а выступать именно в роли исполнителя завещания или так называемого *душеприказчика*.

Завещание, как и всякая сделка, может быть признано *недействительным* (в этом случае вступает в силу порядок наследования по закону) 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 отсутствии завещателя);
- 4) составление завещания под влиянием неправомерного воздействия на сознание и волю завещателя других лиц (угроза, обман, насилие) или его 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).

Наследование по закону всего имущества или его части происходит в следующих случаях: если наследодатель не оставил завещания; если наследодатель завещал только часть имущества, в силу чего другая часть достанется наследникам по закону; если завещание признано полностью или в части недействительным (в этом случае наследование по закону коснется только имущества, к которому относится недействительная часть завещания); если наследники по завещанию не приняли наследства; 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 [7], 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 законодательством;
- 2) наследники одной очереди наследуют в равных долях, за исключением наследников, наследующих по праву представления. Наследники 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, устранения их от наследства, непринятия наследства либо отказа от него.

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

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

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

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

4) *четвертой* очереди являются полнородные и неполнородные братья и сестры родителей наследодателя (дяди и тети умершего) при отсутствии наследников первой, второй и третьей очереди.

При отсутствии у умершего наследников первой, второй, третьей и четвертой очереди право наследовать по закону получают родственники наследодателя третьей (прадеды и прабабушки), четвертой (двоюродные внуки и внучки, двоюродные деды и бабушки), 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 устраняют от наследства родственников более далекой степени родства. К числу наследников, которые могут быть призваны к наследованию по закону и не в свою очередь, относятся нетрудоспособные иждивенцы наследодателя.

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.

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 – так называемая *наследственная трансмиссия*. Право умершего наследника на обязательную долю в наследстве к его наследникам не переходит.

3. ИСТОЧНИКИ КРЕДИТОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Сущность кредитных отношений

По мнению историков, кредит существовал более чем за 3200 лет до н. э. Имеются вполне достоверные сведения о храмах, практиковавших кредитные операции, а также о существовании в Вавилоне крупного банкирского дома (в 500 г. до н. э.), который занимался основными банковскими операциями. Причем погашение и взимание процентов совершалось в своеобразной форме: кредитор получал право не на деньги, а на урожай с полей должника. Ссуда выдавалась как под расписку, так и под залог. Кроме того, практиковались разного рода коммиссионные операции по покупке, продаже и хранению товаров [10].

Причины возникновения кредитных отношений делятся на общеэкономические и специфические. К *общеэкономическим* причинам относятся: наличие товарно-денежных отношений и товарное производство. Так как необходимым условием осуществления товарного производства является его непрерывность, то при смене из одной формы продукта в другую (например, из товарной в денежную и наоборот) могут образовываться разрывы во времени между фактами купли и продажи товаров (услуг, работ), которые вынуждают продавцов и покупателей вступать в кредитные отношения.

К *специфическим* причинам следует отнести временное высвобождение денежных средств у одних экономических субъектов (и наличие желание их вложить с целью получения дохода) и одновременная временная потребность в денежных средствах у других экономических субъектов (к экономическим субъектам относятся: субъекты хозяйствования (предприятия, организации), домашние хозяйства и государство). В свою очередь, разрешение такой ситуации, то есть аккумуляции временно свободных денежных средств и их перераспределение во временное пользование, осуществляется при помощи кредита. Слово «кредит» в дословном переводе означает «доверие», «верить», «доверять».

Кредит – это экономическая категория, отражающая совокупность отношений по поводу возвратного движения стоимости в товарной или денежной форме. Кредитор (кредитодатель) и заемщик (кредитополучатель) – субъекты кредитных отношений, только первый передает в долг финансовые ресурсы (денежные средства

или другие активы), а второй – получает их в свое распоряжение для временного использования на условиях возвратности, платности и срочности. В свою очередь выделяются следующие *принципы кредитования*, вытекающие из самой его сущности:

1) *принцип возвратности*, что указывает на обязательный возврат полученных денежных средств;

2) *принцип платности*, который подразумевает, что заемщик должен внести определенную плату за пользование кредитом единовременно или оплатить ее в течение оговоренного срока;

3) *принцип срочности* – означает, что предоставленный кредит должен быть возвращен в определенный срок.

Кредитные отношения реализуются через кредитную систему, в которую входят специальные кредитно-финансовые учреждения – банки и небанковские кредитно-финансовые организации.

Банк – юридическое лицо, имеющее исключительное право осуществлять в совокупности следующие банковские операции: привлечение денежных средств физических и (или) юридических лиц на счета и (или) во вклады (депозиты); размещение привлеченных денежных средств от своего имени и за свой счет на условиях возвратности, платности и срочности; открытие и ведение банковских счетов физических и (или) юридических лиц [11]. Банк вправе также осуществлять иные банковские операции и виды деятельности в соответствии с законодательством.

Небанковская кредитно-финансовая организация – юридическое лицо, имеющее право осуществлять отдельные банковские операции и виды деятельности, кроме исключительного права осуществления в совокупности банковских операций банками.

Организация кредитных отношений внешне проявляется в определенных *формах кредита*. Форма кредита характеризуется рядом признаков: составом участников, содержанием кредитных отношений, объектом кредитной сделки, целевым направлением кредита, способами формирования и уплаты процента, особенностями юридического оформления кредитной сделки и другими. Выбор формы кредитных отношений зависит от конкретной экономической среды, включая субъективно-психологическую мотивацию принятия решений. Далее будут рассмотрены следующие формы кредита при приобретении или строительстве объектов недвижимости: банковский, лизинговый и ипотечный.

3.2. Банковское кредитование

Кредитование – это предоставление кредитодателем (банком) денежных средств (кредита) на условиях возвратности, платности и срочности с заключением между кредитодателем и кредитополучателем кредитного договора в письменной форме. *Кредитополучателем* является юридическое лицо (в том числе банк), индивидуальный предприниматель или физическое лицо, заключившие кредитный договор с кредитодателем о получении кредита в размере и на условиях, определенных кредитным договором.

По сути банки аккумулируют временно свободные денежные средства и передают их во временное пользование клиентам-кредитополучателям. Доход по банковскому кредиту поступает в виде банковского процента, а также в виде комиссионных и иных разовых или периодических выплат.

Кредитный договор – это договор, по которому банк или небанковская кредитно-финансовая организация (кредитодатель) обязуется предоставить денежные средства (кредит) другому лицу (кредитополучателю) в размере и на условиях, предусмотренных договором, а кредитополучатель обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее [7]. Существенными условиями кредитного договора являются следующие [11]:

- сумма кредита с указанием валюты кредита;
- срок и порядок предоставления и возврата (погашения) кредита;
- размер процентов за пользование кредитом и порядок их уплаты, за исключением случаев предоставления кредита на льготных условиях на основании решений, принятых законодательством;
- цели, на которые кредитополучатель обязуется использовать предоставленные денежные средства (целевое использование кредита);
- ответственность кредитодателя и кредитополучателя за неисполнение (ненадлежащее исполнение) ими обязательств по кредитному договору;
- иные, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Исполнение обязательств по кредитному договору может обеспечиваться гарантийным депозитом денег, переводом на кредитодателя правового титула на имущество, в том числе на имущественные права, залогом недвижимого (подробнее в п. 3.4) и движимого

имущества, поручительством, гарантией и иными способами, предусмотренными законодательством или договором [11].

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 [7]. Договор поручительства должен быть совершен в письменной форме. Поручитель отвечает перед кредитором в том же объеме, что и должник, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков кредитора, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств должником, если иное не предусмотрено договором поручительства.

Перед заключением кредитного договора, а также дополнительного соглашения к нему, на основании которого увеличивается размер денежных обязательств кредитополучателя, банк обязан оценить кредитоспособность и определить правоспособность заявителя (кредитополучателя) – юридического лица или индивидуального предпринимателя [12].

Кредитоспособность – способность юридического лица (в том числе банка), индивидуального предпринимателя или физического лица в полном объеме и в срок исполнить свои обязательства по кредитному договору надлежащим образом в соответствии с условиями такого договора и требованиями законодательства.

При оценке кредитоспособности заявителя – физического лица (кредитополучателя) – при предоставлении кредита банк должен использовать *показатель долговой нагрузки* [13], рассчитываемый как процентное соотношение размера ежемесячного платежа по операциям кредитного характера к размеру среднемесячного дохода кредитополучателя. Указанный показатель не должен превышать 40 %. В случае превышения установленного значения задолженность по таким кредитам должна составлять не более 10 % от общей суммы задолженности. При определении размера среднемесячного дохода учитываются доходы, полученные физическим лицом из разных источников в денежной форме, за вычетом обязательных удержаний из доходов, установленных законодательством.

В расчет *суммы ежемесячного платежа* включаются [13]:
– ежемесячный платеж по предоставляемому кредиту;

- ежемесячный платеж по операциям кредитного характера;
- сумма просроченной задолженности, образовавшейся по договорам, заключенным физическим лицом при совершении операций кредитного характера, в полном объеме;
- иные платежи, совершаемые физическими лицами в соответствии с их обязательствами.

При оценке кредитоспособности заявителя (кредитополучателя) – физического лица – при предоставлении банком кредита на финансирование недвижимости банк должен использовать в том числе *показатель обеспеченности кредита* [12, 13], рассчитываемый как процентное соотношение суммы кредита к стоимости объекта недвижимости, принимаемого в залог в качестве обеспечения, и (или) сумме иного обеспечения в соответствии с договором. Указанный показатель не должен превышать 90 %. В случае нахождения показателя в пределах между 90 % и 100 % задолженность по таким кредитам (за исключением задолженности по кредитам, предоставление или возврат (погашение) которых, в том числе уплата части процентов за пользование ими, осуществляется с использованием государственной поддержки) должна составлять не более 10 % от общей суммы задолженности.

Предоставление кредита осуществляется в соответствии с кредитным договором и законодательством в следующих формах или их сочетании:

- безналичной – путем перечисления банком денежных средств в оплату платежных инструкций, представленных кредитополучателем, либо на счет кредитополучателя;
- наличной – путем выдачи кредитополучателю наличных денежных средств в случаях, не запрещенных законодательством.

Возврат (погашение) кредита, уплата процентов за пользование им производятся как в безналичной форме на счет кредитодателя, так и путем внесения наличных денежных средств в кассу кредитодателя в соответствии с кредитным договором и законодательством.

Размер процентов за пользование кредитом может определяться:

- в абсолютном числовом выражении – фиксированная годовая процентная ставка;
- исходя из расчетной величины, привязанной к базовому показателю (например, ставке рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, в порядке, согласованном сторонами при заключении кредитного договора) – переменная годовая процентная ставка.

По кредитному договору могут быть установлены следующие платежи:

1) *дифференцированные платежи*, которые включают равные доли основного долга (фиксированная сумма) и проценты (переменная величина), начисленные на фактический остаток задолженности и, как правило, уменьшающиеся в течение срока кредитования;

2) *аннуитетные платежи* – равные по величине платежи, которые включают проценты, начисляемые на фактический остаток задолженности, и часть основного долга; при этом в первые годы большую часть аннуитетных платежей составляют проценты, а с течением времени доля выплачиваемых процентов в каждом платеже уменьшается, а доля, направленная на выплату основного долга, возрастает;

3) *платежи равными долями* – равные по величине платежи, которые рассчитываются путем деления основного долга и процентов, начисленных за весь срок пользования кредитом, на количество платежных периодов.

3.3. Лизинговое кредитование

По договору финансовой аренды (*лизинга*) арендодатель (лизингодатель), являющийся юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у определенного им продавца (поставщика) и предоставить арендатору (лизингополучателю) это имущество, составляющее предмет договора финансовой аренды, за плату во временное владение и пользование. Арендодатель (лизингодатель) в этом случае не несет ответственности за выбор предмета договора финансовой аренды и продавца (поставщика). Договором финансовой аренды может быть предусмотрено, что выбор продавца (поставщика) и приобретаемого имущества осуществляется арендодателем (лизингодателем). Предметом договора лизинга могут быть любые непотребляемые вещи, кроме земельных участков и других природных объектов [7].

Соответственно, участниками лизинговых отношений являются [14]:

– *лизингодатель* – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, наделенный правом осуществления лизинговой деятельности, обязующийся согласно договору лизинга приобрести в собственность имущество в целях его последующего предостав-

ления и предоставить за плату во временное владение и пользование лизингополучателю;

– *лизингополучатель* – юридическое или физическое лицо, которому в соответствии с договором лизинга предоставляется во временное владение и пользование предмет лизинга;

– *продавец (поставщик) предмета лизинга* – лицо, с которым лизингодатель заключает договор купли-продажи (поставки), предусматривающий приобретение лизингодателем в собственность имущества, предназначенного для последующей передачи лизингополучателю в качестве предмета лизинга. Лизингополучатель может выступить в качестве продавца (поставщика) имущества.

Существенными условиями договора лизинга, помимо существенных условий, установленных в соответствии с законодательством, являются [15]:

1) предмет лизинга (его наименование, количественные и иные характеристики, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче в лизинг);

2) указание на сторону договора, осуществляющую выбор предмета лизинга и продавца;

3) *стоимость предмета лизинга* – контрактная стоимость предоставляемого во временное владение и пользование лизингополучателю предмета лизинга, определяемая по согласованию между лизингодателем и лизингополучателем, используемая для расчета лизинговых платежей и выкупной стоимости предмета лизинга [14];

4) выкупная стоимость предмета лизинга, если условие о его выкупе предусмотрено условиями договора. *Выкупная стоимость предмета лизинга* – это установленная договором лизинга и уплачиваемая вне лизинговых платежей сумма приобретения в собственность лизингополучателем предмета лизинга, которая определяется как разница между стоимостью предмета лизинга по договору лизинга и частью суммы лизинговых платежей, полностью или частично возмещающей инвестиционные расходы лизингодателя, с учетом которых определена стоимость предмета лизинга, если иное не предусмотрено законодательством или договором [14];

5) указание на сторону, осуществляющую учет предмета лизинга на балансе в составе активов;

6) срок временного владения и пользования предметом лизинга;

7) размер либо порядок определения размера, способ и периодичность внесения платы лизингодателю за приобретение и предоставление лизингополучателю во временное владение и пользование предмета лизинга, то есть *лизинговых платежей* – общей суммы платы, включающей в себя суммы, полностью или частично возмещающие инвестиционные расходы лизингодателя, учтенные в стоимости предмета лизинга, иные инвестиционные расходы, а также сумму вознаграждения (дохода) лизингодателя.

При этом *вознаграждение (доход) лизингодателя* – показатель, являющийся исходя из условий договора лизинга и суммы уплаченных лизингополучателем лизинговых платежей разницей между общей суммой лизинговых платежей, предусмотренных договором лизинга, и выкупной стоимости предмета лизинга и общей суммой инвестиционных расходов лизингодателя, возмещаемых лизингополучателем в составе лизинговых платежей и выкупной стоимости предмета лизинга [14].

Инвестиционные расходы лизингодателя – затраты, с учетом которых определена стоимость предмета лизинга и которые связаны с приобретением имущества, доведением его до состояния, пригодного для использования лизингополучателем в соответствии с договором лизинга, и передачей лизингополучателю, а также подлежащие возмещению в соответствии с договором лизинга полностью или частично расходы лизингодателя, не учтенные при определении стоимости предмета лизинга и связанные с заключением и исполнением договора. Например, на выплату процентов и иных платежей по кредитному договору (договору займа), заключенному в целях финансирования приобретения имущества; на выпуск ценных бумаг, эмитированных в целях финансирования приобретения имущества и выплату доходов (процентов) по ним; на привлечение гарантии для обеспечения исполнения лизингодателем обязательств, если такая гарантия предоставляется; на уплату налогов, сборов (пошлин) и иных обязательных платежей; на все виды страхования предмета лизинга, риска неуплаты лизинговых платежей и других рисков, возникающих при исполнении договора лизинга; на текущий и (или) капитальный ремонт, техническое и иное обслуживание предмета лизинга, внесение изменений в соответствии с договором лизинга в предмет лизинга, в том числе его улучшение.

Цена договора лизинга – совокупность предусмотренных договором лизинга лизинговых платежей и выкупной стоимости пред-

мета лизинга (если договором лизинга предусмотрено условие о выкупе предмета лизинга) [14].

Лизинговая деятельность – это предпринимательская деятельность по приобретению лизингодателем в собственность имущества в целях его последующего предоставления за плату во временное владение и пользование лизингополучателю [15]. Лизинговую деятельность вправе осуществлять только лизинговые организации, включенные Национальным банком в реестр лизинговых организаций, а также юридические лица и индивидуальные предприниматели в случаях, предусмотренных законодательством. В свою очередь *лизинговая организация* – юридическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством, и осуществляющее лизинговую деятельность.

Передача предмета лизинга оформляется *актом приемки-передачи* имущества, с даты подписания которого исчисляется срок лизинга. Право собственности на недвижимое имущество переходит к лизингополучателю после исполнения им в полном объеме обязанностей по договору лизинга и иным договорам, заключенным в обеспечение исполнения лизингополучателем своих обязательств по договору и с момента государственной регистрации перехода права собственности.

Передача имущества, в том числе и недвижимости, в лизинг физическим лицам была впервые разрешена в Республике Беларусь с 1 сентября 2014 г. после вступления в силу Указа Президента Республики Беларусь № 99 от 25 февраля 2014 г. «О вопросах регулирования лизинговой деятельности» [15]. Далее в целях развития лизинговой деятельности и более широкого применения лизингового кредитования гражданами для решения своих жилищных вопросов были приняты ряд законодательных документов и внесены изменения в существующие, что создало необходимые правовые условия.

Договор лизинга жилого помещения – договор финансовой аренды (лизинга), предметом лизинга по которому является квартира частного жилищного фонда в многоквартирном или блокированном жилом доме и (или) многоквартирный жилой дом частного жилищного фонда [15]. При этом в совокупность вещей, являющихся предметом лизинга по договору, могут входить иные недвижимые вещи, связанные с квартирой и (или) многоквартирным жилым домом общим назначением (принадлежностью), если иное не установлено законодательством.

Лизингополучателем в данном случае может быть только гражданин Республики Беларусь либо иностранный гражданин или лицо без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь, которому по договору лизинга жилого помещения предмет лизинга предоставляется во временное владение и пользование не для предпринимательских целей. Лизингополучатель вправе досрочно выкупить многоквартирный жилой дом, квартиру, являющиеся предметом лизинга, в согласованный с лизингодателем срок. В договоре лизинга жилого помещения указываются члены семьи лизингополучателя, которые имеют право владения и пользования многоквартирным жилым домом, квартирой наравне с лизингополучателем. Имущество по договору лизинга жилого помещения не может передаваться третьему лицу (сублизингополучателю).

Лизинговую деятельность с жилыми помещениями вправе осуществлять только *лизинговые организации*, включенные в реестр и *соответствующие следующим требованиям*:

- 1) уставный фонд сформирован в размере не менее 250 000 руб.;
- 2) собственный капитал на отчетную дату составляет не менее 2 500 000 руб.;
- 3) отсутствие убытков от деятельности за последний календарный год, при этом лизинговая организация для обеспечения устойчивого безубыточного функционирования обязана до начала осуществления лизинговой деятельности с жилыми помещениями создать фонд для покрытия возможных и (или) имеющихся убытков по договорам лизинга жилого помещения;
- 4) отсутствие неисполненных предписаний об устранении нарушений, вынесенных Национальным банком Республики Беларусь;
- 5) составление и представление в Национальный банк Республики Беларусь отчетности и иной информации;
- 6) к руководителю в рамках образования, стажа работы на руководящих должностях и иные требования.

Договоры лизинга жилого помещения и дополнительные соглашения к ним *регламентируют* местные исполнительные и распорядительные органы. Договор может быть расторгнут по требованию лизингополучателя в порядке, установленном законодательством. Важным условием договора лизинга жилого помещения помимо существенных условий, установленных законодательством, является указание на сторону договора лизинга жилого помещения, кото-

рая несет обязанности по заключению договоров и внесению платы за жилищно-коммунальные услуги, электроэнергию и другие платежи, в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом размер платы определяется в соответствии с тарифами (ценами), устанавливаемыми законодательством для населения.

В целях снижения рисков увеличения финансовой нагрузки на граждан-лизингополучателей в период действия договора лизинга не допускается увеличение лизинговыми организациями лизинговых платежей и стоимости предмета лизинга по договору при увеличении рыночной стоимости жилых помещений, ставок аренды по аналогичным жилым помещениям, а также иных обстоятельствах, прямо не влияющих на увеличение инвестиционных расходов лизингодателя по договору лизинга.

3.4. Ипотечное кредитование

3.4.1. Общие сведения об ипотеке

Системой залогового кредитования пользовались разные государства Древнего мира. Например, в Афинах за несвоевременный возврат долга могли отправить должника в рабство к кредитору. В частности, крестьяне, у которых не было достаточного урожая, шли к более обеспеченному соседу занимать зерно, чтобы не умереть от голода. Получив один мешок пшеницы, он должен был вернуть полтора или даже два мешка. При этом не было гарантии, что через год крестьянин сможет вернуть долг. Если же через год долг не был возвращен, заемщик переходил в долговое рабство к своему кредитору, то есть фактически обеспечением по займу являлся сам человек. Со временем такой способ кредитования превратился в повсеместное долговое рабство.

Однако архонт Солон (VI в. до н.э.) установил другой порядок, согласно которому личная ответственность заемщика заменялась имущественной: в качестве залога принималось только недвижимое имущество. Чтобы человек не закладывал недвижимость одновременно у нескольких кредиторов, Солон предложил на земельном участке устанавливать каменный столб с высеченным именем заемщика, суммой долга и сроком погашения. Такой столб и назывался ипотекой, в переводе с древнегреческого – «подставка». В дальнейшем это слово стало употребляться для обозначения залога недвижимости.

Ипотека – залог недвижимого имущества (земельных участков, капитальных строений (зданий, сооружений) и иного имущества, приравненного законодательными актами к недвижимым вещам. В силу ипотеки кредитор по обязательству, обеспеченному ипотекой (залогодержатель), имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости переданного в ипотеку имущества преимущественно перед другими кредиторами залогодателя [16]. Ипотекой могут быть обеспечены обязательства по кредитным договорам, договорам займа, купли-продажи, аренды, подряда и иным договорам, а также из причинения вреда. 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.

С юридической точки зрения ипотека состоит в обременении имущественных прав собственности на объекты недвижимости при их залоге, а с экономической – это инструмент оборота имущественных прав, что позволяет увеличить количество потенциальных кредитов и кредитополучателей.

Согласно Закона Республики Беларусь № 345-З от 20 июня 2008 г. «Об ипотеке» [16] 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).

Ипотека *в силу договора* возникает с момента государственной регистрации ипотеки, при которой в регистрационную книгу заносятся стоимость обеспеченного ипотекой обязательства или данные о порядке и условиях ее определения. Ипотека в силу договора прекращается в случае прекращения обязательства, обеспеченного ипотекой, а также по другим основаниям, предусмотренных законодательством, например, в случаях правомерного принудительного изъятия имущества, утраты (гибели) или повреждения имущества, при переводе на другое лицо долга по обязательству, обеспеченному ипотекой и другие. Прекращение ипотеки регистрируется в организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в установленном законодательством порядке.

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

Предметом ипотеки могут быть недвижимое имущество 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. Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, имущество, являющееся предметом ипотеки, считается заложенным вместе с принадлежностями как единое целое.

Если иное не предусмотрено законодательством или договором, имущество, являющееся предметом ипотеки, может быть:

1) отчуждено залогодателем другому лицу с письменного согласия залогодержателя (в случае выдачи закладной отчуждение имущества допускается, если право залогодателя на его отчуждение предусмотрено в закладной);

2) без согласия залогодержателя сдано в аренду (наем), передано в безвозмездное пользование или по соглашению с другим лицом предоставлено право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условии, что: срок, на который это имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обязательства, обеспеченного ипотекой; это имущество предоставляется в пользование в соответствии с назначением этого имущества.

Залогодержатель (владелец закладной) – это кредитор по обязательству, обеспеченному ипотекой (в том числе банки). Он вправе передать (уступить) другому лицу свои права по договору об ипотеке и по обязательству, обеспеченному ипотекой. Лицо, которому переданы (уступлены) права по договору об ипотеке, становится залогодержателем по этому договору вместо прежнего. 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.

Залогодателем может быть юридическое или физическое лицо, которому предмет залога принадлежит на праве собственности, на праве полного хозяйственного ведения или оперативного управления (когда права владения, пользования и распоряжения имуще-

ством собственника осуществляется в пределах границ, установленных законодательством, то есть ограничены).

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 к залогодателю – третьему лицу – ограничивается имуществом, являющимся предметом ипотеки, если иное не установлено соглашением сторон или законодательством. При правопреемстве имущества ипотека сохраняется. Залогодатель вправе завещать имущество, являющееся предметом ипотеки.

Залогодатель несет риск случайной утраты (гибели) или повреждения имущества, если иное не предусмотрено договором. Если по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает, имущество 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.

По срокам регистрации ипотека бывает:

– *первичная* – предполагает ипотеку, зарегистрированную раньше другой ипотеки и имеющую юридический приоритет перед ипотекой, зарегистрированной позднее;

– *последующая*, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, заложенное в обеспечение исполнения одного обязательства, может быть предоставлено в ипотеку в обеспечение исполнения другого обязательства того или иного должника тому или иному залогодержателю. Соответственно последующая ипотека зарегистрирована позднее и является вторичной по отношению к ранее зарегистрированной. Очередность залогодержателей устанавливается на основании сведений из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В *договоре об ипотеке* между залогодателем и залогодержателем должны быть указаны [16]:

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 не противоречит законодательным актам;

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

При заключении договора ипотеки должны быть соблюдены следующие *обязательные требования*:

– заключение договора в письменной форме;

– осуществление государственной регистрации (кроме ипотеки имущества, которое поступит залогодателю в будущем – в этом случае договор считается заключенным с момента придания ему письменной формы).

Несоблюдение формы договора об ипотеке и (или) требований о его государственной регистрации влечет за собой его недействительность. Также договор об ипотеке в обеспечение обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежит нотариальному удостоверению. В частности, 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 по месту нахождения земельного участка.

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

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.

Закладная – именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на получение исполнения по обязательству, обеспеченного ипотекой, без предоставления других доказательств существования этого обязательства, и одновременные права залогодержателя по ипотеке, обеспечивающей исполнение обязательства. Обязанными по закладной лицами являются залогодатель, а если он является третьим лицом, – также и должник по обязательству, обеспеченному ипотекой [16]. Суть закладной состоит в возможности ее последующей передачи первоначальным владельцем другим лицам с целью привлечения дополнительных денежных средств. Новый владелец вместе с приобретением закладной принимает на себя все права и обязанности залогодержателя.

По соглашению сторон закладная может быть составлена в документальной (документарная закладная) либо бездокументарной (бездокументарная закладная) форме. *Закладная должна содержать установленные законодательством требования к ней, иначе документ не может быть зарегистрирован, а именно:*

- слово «закладная», включенное в название документа, и номер;
- сведения о залогодателе (или должнике) и залогодержателе;
- название договора или иного обязательства, обеспеченного ипотекой, с указанием даты его заключения;
- размер обязательства, обеспеченного ипотекой, размер процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условия, позволяющие определить общий размер всех требований;
- срок исполнения обязательства либо условия, позволяющие определить сроки и размеры платежей;
- наименование, достаточное для идентификации описание имущества, и указание места нахождения этого имущества;
- стоимость имущества;
- право, на основании которого имущество принадлежит залогодателю;
- указание на то, что имущество, являющееся предметом ипотеки, обременено либо не обременено никакими из подлежащих государственной регистрации правами третьих лиц на момент государственной регистрации ипотеки;
- сведения о дате и месте государственной регистрации договора об ипотеке;
- сведения о дате государственной регистрации закладной;

– сведения о дате передачи документарной закладной залогодержателю или в центральный депозитарий ценных бумаг в Республике Беларусь для централизованного хранения.

Переход прав по закладной подлежит государственной регистрации и возможен при: передаче (уступке) прав по закладной (при этом должна быть отметка о передаче организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним); обращении взыскания на заложенную закладную; правопреемстве; наличии решения суда о признании прав по закладной за заявителем.

Закладная аннулируется организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [16]:

1) после прекращения ипотеки – по заявлению залогодателя, а при наличии документарной закладной – также при ее предъявлении;

2) при повреждении документарной закладной, но сохранившая при этом номер, позволяющий ее идентифицировать, – по заявлению владельца документарной закладной при ее предъявлении;

3) по решению суда;

4) по совместному заявлению владельца закладной и обязанных по ней лиц.

Имущество, находящееся в совместной собственности, может быть передано 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 может быть передана доля в праве собственности на недвижимое имущество, зарегистрированная в установленном порядке.

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

В зависимости от способа обеспечения обязательств по кредиту имуществом различают следующие *виды ипотеки* [17]:

– *стандартная ипотека*, при которой залогодатель исполнение одного обязательства осуществляет путем залога одного конкретного своего имущества;

– *объединенная ипотека*, при которой залогодатель исполнение одного конкретного обязательства осуществляет путем одновременного залога нескольких своих имущественных объектов;

– *ипотека чужого имущества*, при которой залогодатель исполнение своего залогового обязательства осуществляет посредством залога имущества третьего лица;

– *общая ипотека*, при которой для исполнения одного долгового обязательства под залог отдается несколько принадлежащих отдельным собственникам объектов (с согласия всех собственников);

– *условная ипотека* вступает в силу с момента исполнения предусмотренного договором условия, которое может устанавливаться в отношении как залогодержателя, так и залогодателя. Если условие не выполняется, то ипотека может быть отменена.

Рассмотрим особенности ипотеки различных объектов недвижимого имущества.

Ипотека земельных участков и иного имущества допускается лишь постольку, поскольку их оборот допускается законодательными актами. Участки недр, водные объекты, леса не могут быть предметом ипотеки. Ипотека земельных участков, находящихся в государственной собственности, не допускается. Также предметом ипотеки не может быть земельный участок с расположенными на нем капитальными строениями (зданиями, сооружениями), если на эти строения в соответствии с 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) или изолированное помещение. Также залогодатель вправе без согласия залогодержателя в установленном порядке возводить капитальные строения (здания, сооружения) или временные строения на земельном участке, являющемся предметом ипотеки, вместе с расположенными на нем капитальными строениями.

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. Отчуждение недвижимого

имущества, входящего в состав предприятия, переданного в ипотеку, допускается после исключения его из состава предприятия.

При ипотеке предприятия как имущественного комплекса право залога распространяется на все имущество, входящее в состав имущественного комплекса, включая право требования (долги) и исключительные права, в том числе приобретенные в период ипотеки, если иное не предусмотрено законодательством или договором об ипотеке. При этом обязательства (долги) предприятия не являются предметом ипотеки.

В случае непринятия залогодателем мер по обеспечению сохранности имущества, входящего в состав предприятия как имущественного комплекса, переданного в ипотеку, неэффективного использования этого имущества, что может привести к уменьшению стоимости предприятия как имущественного комплекса, залогодержатель вправе обратиться в суд с требованием о досрочном исполнении обязательства или о введении ипотечного контроля за деятельностью залогодателя.

Особенности ипотеки жилых помещений. Ипотека жилых помещений государственного жилищного фонда не допускается, а только частного. 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 кредита, предоставленного на приобретение или строительство жилого помещения, и процентов по нему.

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 несовершеннолетнему гражданину, допускается только с письменного согласия органа опеки и попечительства.

Обращение взыскания на заложенное жилое помещение возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке. В этом случае право пользования этим имуществом лиц, имеющих такое право, прекращается с момента регистрации перехода права собственности.

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 договоры найма или поднайма до заключения договора об ипотеке сохраняют силу. Лица, проживающие в заложенном жилом помещении, которым предоставлено право пожизненного пользования по завещательному отказу, не подлежат выселению.

В целях развития ипотечного жилищного кредитования был подготовлен и утвержден Указ Президента Республики Беларусь № 130 от 16 апреля 2020 г. «Об ипотечном жилищном кредитовании» [18], который установил:

– при заключении кредитного договора на финансирования приобретения граждан квартир в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домах, доли в праве собственности на них с обеспечением исполнения обязательств кредитополучателя залогом этого жилья, кроме самого залога, банк вправе требовать иные способы обеспечения исполнения обязательств кредитополучателя;

– предметом ипотеки может выступать жилье, которое на момент заключения соответствующего договора зарегистрировано в установленном порядке в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

– обращение взыскания банком-залогодержателем на жилье, являющееся предметом ипотеки, допускается, если одновременно соблюдены следующие условия: размер задолженности по основной сумме долга превышает 10 % от суммы предоставленного кредита; наличие просроченной задолженности по основной сумме долга и (или) процентов за пользование кредитом более 90 дней (в случае смерти кредитополучателя – более 9 месяцев);

– в случае ненадлежащего исполнения кредитополучателем обязательств по кредитному договору обращение взыскания в первую очередь осуществляется на жилое помещение, являющееся предметом залога (ипотеки), а в случае невозможности удовлетворения своих требований за счет такой недвижимости банк вправе требовать исполнения обязательств за счет иного обеспечения (при его наличии).

В целом ипотека представляет собой сложный экономико-правовой инструмент, с помощью которого предоставленное в залог недвижимое имущество становится средством обеспечения возврата предоставленных денежных средств кредитополучателю и позволяет кредитодателем не зависеть от его финансового положения. В каждой стране действуют законодательные нормы со своими национальными особенностями по вопросам регулирования отношений при ипотечном кредитовании, и различия во многом зависят от состояния, развитости и особенностей земельного законодательства.

3.4.2. Ипотечный кредит

Ипотечный кредит – это отношения по поводу предоставления долгосрочных кредитов под залог недвижимого имущества. То есть понятия «ипотека» и «ипотечный кредит» не являются синонимами.

Ипотечное кредитование имеет *следующие особенности*:

- целевой вид кредитования;
- требования кредитора обеспечены недвижимым имуществом;
- залогодатель обладает правом частной собственности на недвижимое имущество (возможно право полного хозяйственного ведения или оперативного управления);
- кредит предоставляется на длительный срок (как правило, 10–25 лет);
- обычно существует только в размере установленных требований;
- выдаваемая сумма значительна по сумме, при этом она выдается в размере меньшем, чем рыночная стоимость недвижимости;
- как правило, предмет ипотеки остается у залогодателя до окончания срока кредитного договора.

Практическая реализация ипотечного кредитования осуществляется посредством различных субъектов. Кроме основных, существуют и другие *участники ипотечного кредитования*, осуществляющие вспомогательные функции, а именно:

1) кредитодатели – банки или другие кредитно-финансовые организации, которые выдают ипотечные кредиты кредитоспособным заемщикам и осуществляют последующее обслуживание ипотечных кредитов;

2) кредитополучатели (заемщики) – кредитоспособные физические и юридические лица, получившие кредит и предоставившие

уже имеющуюся у них в собственности и (или) приобретаемую за счет кредита недвижимость в залог и способные внести авансовые платежи;

3) продавцы (собственники) объектов недвижимости или их доверенные лица (представители);

4) риэлтерские организации;

5) государственные организации в области государственной регистрации;

6) страховые организации;

7) оценочные организации;

8) инвесторы – физические и юридические лица, которые приобретают ценные бумаги, обеспеченные закладными;

9) операторы вторичного ипотечного рынка – юридические лица, осуществляющие выкуп ипотечных кредитов у кредитодателей – первичных залогодержателей.

Ипотечный рынок является взаимосвязанной системой, состоящую из трех основных элементов рынка [19]:

– рынка ипотечных кредитов (первичного ипотечного рынка);

– рынка ипотечных ценных бумаг (вторичного ипотечного рынка, который, в свою очередь, тоже делится на первичный и вторичный);

– рынка недвижимости, без которого невозможно функционирование первичного и вторичного ипотечных рынков.

Рынок ипотечных кредитов (первичный ипотечный рынок) охватывает всю совокупность деятельности залогодержателей (кредитодателей) и залогодателей (кредитополучателей), между которыми в силу заключения договора возникают обязательства.

На рынке ипотечных ценных бумаг (вторичном ипотечном рынке) осуществляется продажа закладных по уже предоставленным ипотечным кредитам. Организация (например, банк), предоставившая кредит под залог недвижимости, выпускает ценные бумаги, обеспеченные закладными, и затем продает их другим инвесторам. На данном рынке происходит формирование совокупного кредитного портфеля ипотечной системы за счет трансформации прав по обязательствам и договорам об ипотеке (закладных) в обезличенные ценные бумаги и размещения их среди инвесторов.

Рынок ипотечных ценных бумаг, в свою очередь, также делится на первичный и вторичный. На *первичном рынке* осуществляется первоначальное размещение ипотечных ценных бумаг, а на *вторич-*

ном – происходит их оборот. *Вторичный рынок* не увеличивает стоимость привлеченных финансовых ресурсов, но создает механизм их ликвидности и спрос на ипотечные ценные бумаги. Стимулирование операций на вторичном рынке ипотечных ценных бумаг предполагает такие операции кредитодателей, как выдача поручительств за кредитополучателей по переуступаемым кредитам и доверительное управление правами требования по ипотечным кредитам.

Взаимодействие указанных рынков происходит следующим образом. Потенциальный кредитополучатель обращается в банк за кредитом, имея определенные требования к объекту недвижимости. На основании предоставленной и проверенной сотрудниками банка информации о доходах делается предварительный расчет максимально доступной суммы кредита и графика ежемесячных платежей, а также производится подбор объекта недвижимости. При принятии банком положительного решения о выдаче кредита между банком и кредитополучателем заключается кредитный договор, затем между покупателем (кредитополучателем) и продавцом заключается договор купли-продажи объекта недвижимости.

Кредитодатель (банк) создает первичный рынок ценных бумаг. Он может сохранять выданные закладные в собственном портфеле ценных бумаг или передать их другим инвесторам, которые создают вторичный рынок закладных. Покупая закладные, инвесторы обеспечивают банки дополнительными денежными средствами для предоставления новых кредитов. Работающие на вторичном рынке организации также могут сохранять ипотечные кредиты в собственном инвестиционном портфеле либо выпускать ценные бумаги, обеспеченные закладными.

Когда банки предоставляют новые кредиты под залог объектов недвижимости, опираясь на финансовые ресурсы, мобилизованные на вторичном рынке, цикл повторяется. Таким образом, при взаимодействии всех рассмотренных элементов ипотечного рынка происходит полный жизненный цикл закладной, а рынок недвижимости является стартовой точкой для ипотечного кредитования, так как именно на нем происходит вложение денежных средств под закладываемый объект недвижимости.

Кредитодателями выступают ипотечные банки или специальные ипотечные организации, кредитные общества, ссудосберегающие организации, а также обычные коммерческие банки, специали-

зирующиеся на предоставлении долгосрочных кредитов под залог недвижимости. *Кредитными ресурсами* ипотечных кредитных организаций могут быть собственные средства, выпуск и продажа ипотечных ценных бумаг, вклады клиентов, продажа закладных и другие привлеченные средства.

Исходя из способа рефинансирования, в мире доминирует две *модели ипотечного кредитования* – европейская одноуровневая и американская двухуровневая. Основные способы рефинансирования кредитов сводятся либо к полной уступке прав по выданному банком ипотечному кредиту специализированной организации (получается два уровня: банк – специализированная организация), либо к выпуску ценных бумаг самим банком, выдавшим кредит, при оставлении требований по этому кредиту на своем балансе (один уровень – банк).

При *одноуровневой модели* рефинансирование кредитов осуществляется в рамках первичного ипотечного рынка, когда кредитор (банк) самостоятельно финансирует кредиты или выпускают ценные бумаги, приобретаемые инвесторами и осуществляет сопровождения ипотечного кредита. При *двухуровневой модели* ипотечного кредитования, кроме кредитодателя и кредитополучателя, участвует посредник (специализированная организация), который действует на вторичном ипотечном рынке.

Рассмотрим основные *риски* по ипотечным кредитам:

– *кредитный риск* – это риск невыполнения или ненадлежащего выполнения кредитополучателем своих обязательств, например, при потере или снижении его доходов;

– *риск изменения процентной ставки* – потенциальные потери при фиксированной процентной ставке, а также в связи с несбалансированностью периодичности пересмотра ставок процента по кредитам и депозитам: в условиях роста ставка по кредиту корректируется реже, чем ставки по привлеченным средствам, а при понижении процентных ставок кредитополучатель может воспользоваться правом досрочного погашения кредита;

– *риск изменения условий мобилизации ресурсов* – потенциальные потери, вызванные изменением (повышением) стоимости финансовых ресурсов;

– *риск ликвидности* – потери, вызванные необходимостью поддержания достаточного уровня ликвидности или кредитных линий,

так как возможно, что поступлений платежей по кредитам будет недостаточно кредитодателю для выполнения своих текущих обязательств;

– *риск роста административных издержек* – предельные затраты по обслуживанию ипотечного кредитования;

– *рыночный риск* – вероятность возникновения потерь (убытков) от изменения стоимости имущества, перешедшего банку в результате реализации залогового права и предназначенного для последующей продажи, а также риск для кредитополучателя, что недвижимость упадет в цене, пока выплачивается кредит;

– *имущественные риски* – риски, связанные с повреждением имущества или утраты права собственности на объект залога (если после совершения сделки купли-продажи становится известно о наличии обоснованных претензий на заложенное имущество со стороны третьих лиц);

– *прочие риски* – непредвиденные риски, возникающие в ходе исполнения кредитных обязательств.

Риски необходимо распределять между участниками ипотечного кредитования с целью обеспечения эффективности согласованности интересов и прозрачности функций всех участников ипотечного рынка.

Практически во всех странах ипотечное кредитование включает два относительно обособленных сегмента: социально-жилищный (для физических лиц) и коммерческий (для юридических лиц). Причем функционирование рынка коммерческого имеет существенные отличия от рынка жилищного ипотечного кредитования по назначению, составу участников и гарантов, а также по предметам залога, срокам и суммам кредита. Смысл коммерческого заключается в том, чтобы кредитовать приобретение коммерческой недвижимости под ее же залог, то есть ипотечный кредит выдается на покупку или залог имеющихся нежилых помещений, а погашается, как правило, за счет доходов, полученных от эксплуатации и управления недвижимостью.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Кодекс Республики Беларусь о земле : Закон Респ. Беларусь, 23 июля. 2008 г., № 425-З : в ред. Закона Респ. Беларусь от 24.10.2016 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2008. – № 2/1522.
2. Методические указания по разработке проекта отвода земельного участка с установлением его границы на местности и оформлению материалов об изъятии и предоставлении земельного участка: Приказ РУП «Проектный институт Белгипрозем», 6 апр. 2018 г., № 22 [Электронный ресурс] // РУП «Проектный институт Белгипрозем». – Режим доступа: http://belgiprozem.by/vidy_deyatelnosti/razrabotka-proekta-otvoda-zemelnogo-uchastka. – Дата доступа: 05.09.2020.
3. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков : СТБ 52.2.01–2017. – Введ. 04.03.2017. – Минск : Госстандарт : Белорус. гос. ин-т стандартизации и сертификации, 2017. – 24 с.
4. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Оценка стоимости земельных участков : ТКП 52.2.07–2018 (33520). – Введ. 07.02.2018. – Минск : Госкомимущество, 2018. – 24 с.
5. Кадастровая стоимость земель Беларуси online [Электронный ресурс] // ГУП «Национальное кадастровое агентство». – Режим доступа: <http://nca.by/rus/analiz/kosht/guide/>. – Дата доступа: 05.09.2020.
6. Налоговый кодекс Республики Беларусь (особенная часть) : Закон Респ. Беларусь, 29 дек. 2009 г., № 71-З : в ред. Закона Респ. Беларусь от 18.12.2019 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2009. – № 2/1623.
7. Гражданский кодекс Республики Беларусь : Закон Респ. Беларусь, 7 дек. 1998 г., № 218-З : в ред. Закона Респ. Беларусь от 29.06.2020 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2001. – № 2/744
8. Правовое регулирование недвижимости : пособие / В. А. Шанюкевич [и др.]. – Минск : БНТУ, 2016. – 148 с. – Режим доступа: <https://rep.bntu.by/handle/data/22467>.
9. Жилищный кодекс Республики Беларусь : Закон Респ. Беларусь, 28 авг. 2012 г., № 428-З : в ред. Закона Респ. Беларусь от 04.05.2019 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2012. – № 2/1980.

10. Караченцева, Т. И. Возникновение и развитие кредитных отношений / Т. И. Караченцева // Веснік Беларускага дзяржаўнага эканамічнага універсітэта. – 2001. – № 3. – С. 101–104.

11. Банковский кодекс Республики Беларусь : Закон Респ. Беларусь, 25 окт. 2000 г., № 441-З : в ред. Закона Респ. Беларусь от 17.07.2018 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2000. – № 2/219.

12. Об утверждении Инструкции о порядке предоставления денежных средств в форме кредита и их возврата (погашения) [Электронный ресурс]: постановление Правления Национального банка Респ. Беларусь, 29 марта 2018 г., №149 : в ред. постановление Правления Национального банка Респ. Беларусь от 31.03.2020 г. – Режим доступа: https://www.nbrb.by/legislation/documents/pp_149_477.pdf. – Дата доступа: 12.09.2020 г.

13. О расчете показателей долговой нагрузки и обеспеченности кредита [Электронный ресурс]: постановление Правления Национального банка Респ. Беларусь, 31 марта 2020 г., №100. – Режим доступа: https://www.nbrb.by/legislation/documents/pp_100_2020.pdf. – Дата доступа: 12.09.2020 г.

14. Об утверждении Правил осуществления лизинговой деятельности [Электронный ресурс]: постановление Правления Национального банка Респ. Беларусь, 18 авг. 2014 г., №526 : в ред. постановление Правления Национального банка Респ. Беларусь от 19.09.2018 г. – Режим доступа: https://pravo.by/upload/docs/op/B21429069_1409605200.pdf. – Дата доступа: 12.09.2020 г.

15. О вопросах регулирования лизинговой деятельности [Электронный ресурс]: Указ Президента Респ. Беларусь, 25 фев. 2014 г. № 99 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 07.04.2020 г. – Режим доступа: <https://www.pravo.by/document/?guid=3871&p0=P31400099>. – Дата доступа: 12.09.2020 г.

16. Об ипотеке [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 20 июня 2008 г., № 345-З : в ред. Закона Респ. Беларусь от 12.07.2013 г. – Режим доступа: <https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=N10800345>. – Дата доступа: 14.09.2020 г.

17. Деньги, кредит, банки : учеб. / Г. И. Кравцова [и др.]; под ред. Г. И. Кравцовой. – Минск : БГЭУ, 2012. – 639 с.

18. Об ипотечном жилищном кредитовании [Электронный ресурс]: Указ Президента Респ. Беларусь, 16 апр. 2020 г., № 130. – Режим до-

ступа: <https://pravo.by/document/?guid=12551&p0=P32000130&p1=1>. – Дата доступа: 14.09.2020 г.

19. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения // А. Н. Асаул. – Санкт-Петербург: Питер, 2013. – 416 с. : ил.

20. Шанюкевич, И. В. Экономика недвижимости: учебно-методическое пособие для студентов дневной и заочной формы обучения направления специальности 1-27 01 01-17 «Экономика и организация производства (строительство)» : в 2 ч. Ч. 1 / И. В. Шанюкевич; Министерство образования Республики Беларусь, Белорусский национальный технический университет, Кафедра «Экономика строительства». – Минск : БНТУ, 2018. – 85 с. – Режим доступа: <https://rep.bntu.by/handle/data/48449>.

21. Винокурова, Н. Е. Экономика недвижимости : учебно-методическое пособие для студентов дневной и заочной формы обучения специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» / Н. Е. Винокурова, Ю. В. Лях ; кол. авт. БНТУ, каф. «Экономика строительства». – Минск : БНТУ, 2016. – 68 с. – Режим доступа: <https://rep.bntu.by/handle/data/28367>.

22. Бохан, В. Ф. Недвижимое имущество: правовое регулирование / В. Ф. Бохан. – Минск: Дикта, 2008. – 192 с.

23. Дорох, Е. Г. Банковское жилищное кредитование. Ипотека / Е. Г. Дорох. – Минск : ООО «Современная школа», 2006. – 192 с.

24. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости : учебник для академического бакалавриата / В. А. Горемыкин. – 7-ое изд., пер. и доп. – Москва : Юрайт, 2012. – 926 с.

25. Маховикова, Г. А. Экономика недвижимости: учебное пособие / Г. А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко. – М.: КНОРУС, 2009. – 304 с.

26. Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью: учеб. пособие – Е. А. Савельева. – М.: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2013. – 336 с.

Учебное издание

ШАНЮКЕВИЧ Ирина Викторовна

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебно-методическое пособие
для обучающихся по специальности
1-27 01 01 «Экономика и организация производства
(по направлениям)» по направлению специальности
1-27 01 01-17 «Экономика и организация
производства (строительство)»

В 2 частях

Часть 2

Редактор *А. Д. Спичёнок*
Компьютерная верстка *Е. А. Беспанской*

Подписано в печать 11.03.2021. Формат 60×84 ¹/₁₆. Бумага офсетная. Ризография.
Усл. печ. л. 4,88. Уч.-изд. л. 3,82. Тираж 200. Заказ 726.

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.