

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

22 июля 2002 г. № 133-З

О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

Принят Палатой представителей 21 июня 2002 года
Одобен Советом Республики 28 июня 2002 года

Изменения и дополнения:

Закон Республики Беларусь от 4 января 2003 г. № 177-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2003 г., № 8, 2/926);

Закон Республики Беларусь от 16 мая 2006 г. № 115-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 78, 2/1212);

Закон Республики Беларусь от 20 октября 2006 г. № 170-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2006 г., № 179, 2/1267);

Закон Республики Беларусь от 7 мая 2007 г. № 212-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2007 г., № 118, 2/1309);

Закон Республики Беларусь от 2 мая 2008 г. № 335-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 119, 2/1432) - **Закон Республики Беларусь вступил в силу 21 августа 2008 г.;**

Закон Республики Беларусь от 8 июля 2008 г. № 378-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2008 г., № 172, 2/1475);

Закон Республики Беларусь от 9 ноября 2009 г. № 56-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2009 г., № 276, 2/1608);

Закон Республики Беларусь от 4 января 2010 г. № 109-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2010 г., № 17, 2/1661);

Закон Республики Беларусь от 3 июня 2011 г. № 271-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 65, 2/1823);

Закон Республики Беларусь от 30 декабря 2011 г. № 334-З (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2012 г., № 2, 2/1884);

Закон Республики Беларусь от 21 мая 2013 г. № 26-З (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 29.05.2013, 2/2024);

Закон Республики Беларусь от 4 января 2014 г. № 107-З (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 11.01.2014, 2/2105);

Закон Республики Беларусь от 5 января 2016 г. № 355-З (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 14.01.2016, 2/2353);

Закон Республики Беларусь от 24 октября 2016 г. № 439-З (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 15.11.2016, 2/2437);

Закон Республики Беларусь от 8 января 2018 г. № 96-З (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 21.01.2018, 2/2534)

Настоящий Закон устанавливает правовые основы и порядок государственной регистрации недвижимого имущества, прав и ограничений (обременений) прав на него, а также сделок с ним в пределах территории Республики Беларусь с целью признания и защиты государством зарегистрированных в соответствии с настоящим Законом прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ГЛАВА 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные термины и понятия

Для целей настоящего Закона применяются следующие основные термины, понятия и их определения:

вновь образованное недвижимое имущество - земельный участок, выделенный из земель, не зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним; вновь построенное капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение, машино-место;

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

идентификационные сведения - фамилия, собственное имя, отчество, число, месяц, год рождения, идентификационный номер, гражданство, место жительства гражданина; полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации юридического лица либо индивидуального предпринимателя, число, месяц, год рождения индивидуального предпринимателя, учетный номер плательщика - юридического лица либо индивидуального предпринимателя, адрес места нахождения юридического лица либо место жительства индивидуального предпринимателя;

изменение границы земельного участка - изменение длин линий, количества поворотных точек или углов поворота границы земельного участка, при котором кадастровый номер и назначение земельного участка остаются неизменными;

изолированное помещение - внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

инвентарный номер - не повторяющийся на территории Республики Беларусь номер капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места, сохраняемый в течение всего периода существования капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места;

кадастровая карта - документ единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, содержащий графическое изображение территории соответствующего регистрационного округа, границ земельных участков, сервитутов, охранных зон, расположения капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений на земельных участках, а также сведения о кадастровых номерах земельных участков и инвентарных номерах капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных

законсервированных капитальных строений, другую информацию в соответствии с законодательством Республики Беларусь;

кадастровый номер - не повторяющийся на территории Республики Беларусь номер земельного участка, сохраняемый в течение всего периода существования земельного участка;

капитальное строение (здание, сооружение) - любой построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого признано законченным в соответствии с законодательством Республики Беларусь, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

машино-место - место стоянки, предназначенное для размещения транспортного средства и являющееся частью капитального строения (здания, сооружения, в том числе автомобильной стоянки), принадлежащее юридическому или физическому лицу и зарегистрированное как объект недвижимого имущества в соответствии с правилами, установленными законодательством Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для нежилых изолированных помещений;

незавершенное законсервированное капитальное строение - законсервированный объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с законодательством Республики Беларусь, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

ограничение (обременение) прав - право в отношении конкретного недвижимого имущества лица, не являющегося его собственником, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, безвозмездное пользование; условие или запрещение, ограничивающие правообладателя, в том числе арест, присвоение недвижимому имуществу статуса историко-культурной ценности, обременение, установленное в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества;

основные данные объекта недвижимого имущества - кадастровый номер, назначение, описание границы, местонахождение, площадь земельного участка; инвентарный номер, назначение, местонахождение, площадь и (или) другие размеры капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места, а также другие характеристики объектов недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь;

ошибка нетехнического характера - ошибка в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, исправление которой может повлечь возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество или причинение вреда заинтересованным лицам. К ошибкам нетехнического характера, в частности, относятся ошибочное указание другого правообладателя, наименования вида права, ограничения (обременения) права, искажение размера долей в общей собственности;

регистрационная книга - документ единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, содержащий записи о произведенных регистрационных действиях и другие записи в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных на территории соответствующего регистрационного округа;

регистрационное дело - документ единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, содержащий оригиналы заявлений, в том числе заявлений о государственной регистрации, а также копии документов, являющихся основанием для государственной регистрации, в отношении конкретного объекта недвижимого имущества, а также иные документы в соответствии с законодательством Республики Беларусь;

регистрационный округ - часть территории Республики Беларусь в границах одной или более административно-территориальной единицы, в пределах которой осуществляет деятельность соответствующая территориальная организация по государственной регистрации;

территориальный регистр недвижимого имущества - часть единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, содержащая систематизированный свод сведений и документов в отношении зарегистрированных объектов недвижимого имущества, находящихся на территории соответствующего регистрационного округа;

техническая инвентаризация недвижимого имущества - сбор, установление и обработка сведений о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках, состоянии, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества в натуре;

техническая ошибка - ошибка в документе единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, исправление которой не влечет возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество. К техническим ошибкам, в частности, относятся опiski в словах, пропуск слов, цифр, ошибки в арифметических расчетах;

электронная копия документа на бумажном носителе - электронное отображение документа на бумажном носителе, соответствующее оригиналу и подписанное электронной цифровой подписью лица, изготовившего такое электронное отображение.

Статья 2. Законодательство Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

Отношения, связанные с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь, регулируются Гражданским кодексом Республики Беларусь, Кодексом Республики Беларусь о земле, настоящим Законом и иными актами законодательства Республики Беларусь.

Статья 3. Применение настоящего Закона

1. Настоящий Закон устанавливает правила государственной регистрации в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества:

- 1.1. земельные участки;
- 1.2. капитальные строения (здания, сооружения);
- 1.2¹. незавершенные законсервированные капитальные строения;
- 1.3. изолированные помещения, в том числе жилые;
- 1.3¹. машино-места;

1.4. предприятия как имущественные комплексы;

1.5. другие виды недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

2. Правила государственной регистрации в отношении участков недр, поверхностных водных объектов, лесов, многолетних насаждений, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, судов плавания «река-море», космических объектов устанавливаются Правительством Республики Беларусь, если настоящим Законом, иными законодательными актами Республики Беларусь не определено иное.

3. Президентом Республики Беларусь могут устанавливаться иные правила государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, чем те, которые предусмотрены настоящим Законом.

Статья 4. Объекты государственной регистрации

Объектами государственной регистрации являются:

создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;

возникновение, переход, прекращение прав на недвижимое имущество, в том числе долей в правах (далее - права), за исключением долей в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество в соответствии с настоящим Законом и иными законодательными актами Республики Беларусь;

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

Статья 5. Субъекты государственной регистрации

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

2. Правообладателями и кандидатами в правообладатели могут быть:

Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы;

юридические лица Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица;

индивидуальные предприниматели;

граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства;

иностранные государства.

Статья 6. Право на представительство в отношениях, регулируемых законодательством Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

1. Граждане, индивидуальные предприниматели и юридические лица могут участвовать в отношениях, регулируемых настоящим Законом, через своих представителей, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь. Полномочия представителей граждан и индивидуальных предпринимателей должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь.

Полномочия на получение выдаваемого по результатам государственной регистрации свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации и (или) иных документов, связанных с этой государственной регистрацией, могут быть подтверждены соответствующим заявлением о государственной регистрации, подписанным гражданином или индивидуальным предпринимателем.

В случае, если основанием для государственной регистрации недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним являются документы, удостоверенные либо выданные нотариусом, нотариус, совершивший соответствующее нотариальное действие, вправе представлять интересы лиц (лица), обратившихся за совершением этого действия, в республиканской или территориальной организации по государственной регистрации по письменному заявлению этих лиц (лица).

При представлении интересов лиц (лица), обратившихся за совершением нотариального действия, нотариус вправе в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, подписать заявление о государственной регистрации, подать это заявление и иные документы, необходимые для совершения регистрационных действий (в том числе копию заявления, указанного в части третьей настоящего пункта), в организацию по государственной регистрации, получить свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации и (или) иные документы, в том числе в порядке, установленном статьей 18¹ настоящего Закона для авторизованного посредника, а также обжаловать действия (бездействие) регистратора.

2. Личное участие граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц в отношениях, регулируемых настоящим Законом, не лишает их права иметь своего представителя, равно как участие представителя не лишает их права на личное участие в указанных правоотношениях.

Статья 7. Государственная регистрация недвижимого имущества

1. Государственная регистрация недвижимого имущества - юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества.

2. Недвижимое имущество считается созданным, измененным, прекратившим существование с момента государственной регистрации соответственно его создания, изменения, прекращения существования, если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь.

3. Исключен.

Статья 8. Государственная регистрация права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество

1. Государственная регистрация права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество.

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

- 2.1. пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- 2.2. постоянного пользования земельным участком;
- 2.3. временного пользования земельным участком, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь;
- 2.4. оперативного управления;
- 2.5. хозяйственного ведения;
- 2.6. доверительного управления;
- 2.7. аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь;
- 2.8. исключен;
- 2.9. исключен;
- 2.9¹. исключен;
- 2.9². исключен;
- 2.10. сервитута;
- 2.11. ипотеки;
- 2.11¹. ренты;
- 2.11². залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества;
- 2.11³. залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;
- 2.12. ареста;
- 2.13. ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества в связи с присвоением ему статуса историко-культурной ценности;
- 2.14. исключен;
- 2.15. ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества;
- 2.15¹. ограничения (обременения) прав в использовании земельных участков;
- 2.16. иных ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, возникающих в силу законодательных актов Республики Беларусь или установленных

уполномоченными государственными органами в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь.

3. Право, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, переходят, прекращаются с момента государственной регистрации соответственно их возникновения, перехода, прекращения и удостоверяются свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Законом и иными законодательными актами Республики Беларусь.

4. Исключен.

Статья 9. Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом

1. Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом - юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки.

2. Исключен.

3. Государственной регистрации подлежат договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, подлежащих государственной регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 настоящего Закона, в том числе договоры:

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

3.2. об ипотеке, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь;

3.3. доверительного управления недвижимым имуществом;

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

3.5. исключен;

3.5¹. исключен;

3.5². залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества;

3.5³. залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;

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

3.6. раздела недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта недвижимого имущества;

3.7. слияния двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности;

3.8. об установлении или изменении долей в праве собственности на недвижимое имущество;

3.9. об изменении или расторжении зарегистрированных договоров с недвижимым имуществом.

Государственной регистрации подлежат также иные сделки с недвижимым имуществом в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь.

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

5. Исключен.

Статья 10. Последовательность государственной регистрации

1. Государственная регистрация создания капитального строения (здания, сооружения), создания незавершенного законсервированного капитального строения не может осуществляться ранее государственной регистрации создания земельного участка, на котором оно расположено.

2. Государственная регистрация создания изолированного помещения, машино-места не может осуществляться ранее государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), в котором они расположены.

3. Государственная регистрация изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество, государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом не могут осуществляться ранее государственной регистрации создания соответствующего недвижимого имущества.

3¹. Государственная регистрация возникновения права, ограничения (обременения) права на капитальное строение (здание, сооружение) не может осуществляться ранее государственной регистрации возникновения права, ограничения (обременения) права на земельный участок, на котором оно расположено.

4. Государственная регистрация перехода, прекращения права на недвижимое имущество, возникновения, перехода, прекращения ограничения (обременения) права на недвижимое имущество не может осуществляться ранее государственной регистрации возникновения соответствующего права.

5. Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, основанием которых является сделка, подлежащая государственной регистрации, не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующей сделки.

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

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

собственности не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующего договора.

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

Статья 10¹. Признание государственной регистрации недействительной

1. Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом могут быть признаны недействительными только в судебном порядке.

2. В случае признания недействительной государственной регистрации создания недвижимого имущества недействительной является также государственная регистрация прав, ограничений (обременений) прав на него и зарегистрированных сделок с ним.

3. В случае признания недействительной государственной регистрации права, являющегося связанным с иным правом, ограничением (обременением) права, недействительной является также государственная регистрация связанных с ним прав, ограничений (обременений) прав.

4. В случае признания недействительной государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом недействительной является также государственная регистрация основанных на такой сделке прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

ГЛАВА 2 СИСТЕМА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ОБЛАСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

Статья 11. Система государственных организаций в области государственной регистрации

1. В систему государственных организаций в области государственной регистрации входят:

1.1. специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации, подчиненный Правительству Республики Беларусь (далее - специально уполномоченный орган государственного управления);

1.2. республиканская организация по государственной регистрации;

1.3. территориальные организации по государственной регистрации.

2. Организационно-правовая форма республиканской организации по государственной регистрации, территориальных организаций по государственной регистрации - республиканские унитарные предприятия.

3. Исключен.

Статья 12. Специально уполномоченный орган государственного управления, его компетенция



От редакции «Бизнес-Инфо»

Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь является специально уполномоченным органом государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (см. Указ Президента Республики Беларусь от 10.12.2002 № 603).

Специально уполномоченный орган государственного управления:

издает нормативные правовые акты в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в соответствии со своей компетенцией;

обеспечивает проведение единой государственной политики в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

разрабатывает и реализует государственные программы в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

создает регистрационные округа;

утверждает формы и правила ведения документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, других документов, используемых регистраторами;

устанавливает порядок присвоения кадастровых и инвентарных номеров, а также номеров записей в регистрационную книгу;

устанавливает перечень характеристик недвижимого имущества, подлежащих описанию в регистрационной книге;

определяет единый порядок присвоения, изменения, прекращения существования адресов объектов недвижимого имущества на территории Республики Беларусь;

устанавливает иные, кроме определенных настоящим Законом, случаи внесения информации в кадастровую карту;

устанавливает основания назначения и порядок технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий;

устанавливает основания назначения и порядок экспертизы подлинности документов, представленных для осуществления государственной регистрации;

устанавливает порядок аттестации регистраторов;

утверждает формы документов, которые необходимо представить для осуществления государственной регистрации (если такие формы документов не утверждены иными актами законодательства Республики Беларусь), формы предоставления информации из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, правила их заполнения, порядок подачи и оформления документов при предоставлении такой информации республиканской и

территориальными организациями по государственной регистрации, а также порядок учета выданной информации;

утверждает формы уведомления о внесении исправлений в документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, об аннулировании записи в регистрационной книге, выписки из регистрационной книги, требования к обеспечению защиты данных документов от подделки;

определяет порядок подачи и оформления документов, необходимых для осуществления регистрационных действий, внесения исправлений в документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее - внесение исправлений), для целей их дальнейшего направления посредством почтовой связи или передачи в виде электронных документов;

определяет порядок осуществления республиканской организацией по государственной регистрации мониторинга регистрационных действий;

определяет иные виды информации, выдаваемой из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, не предусмотренные настоящим Законом;

утверждает правила профессиональной этики регистратора;

утверждает формы свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации, правила их заполнения, порядок выдачи такого свидетельства (удостоверения);

устанавливает порядок направления в организации по государственной регистрации уведомлений о намерении осуществлять деятельность в качестве авторизованного посредника, электронных документов, электронных копий документов на бумажном носителе, представленных для осуществления государственной регистрации;

осуществляет иные полномочия в соответствии с настоящим Законом и иными актами законодательства Республики Беларусь.

Статья 13. Республиканская организация по государственной регистрации, ее компетенция



От редакции «Бизнес-Инфо»

Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь является республиканской организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (см. Указ Президента Республики Беларусь от 10.12.2002 № 603).

1. Республиканская организация по государственной регистрации:

1.1. осуществляет методологическое и общее руководство деятельностью территориальных организаций по государственной регистрации;

1.2. утверждает правила делопроизводства в территориальных организациях по государственной регистрации;

1.3. исключен;

1.4. исключен;

1.5. исключен;

1.6. осуществляет техническую инвентаризацию недвижимого имущества и проверку характеристик недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных специально уполномоченным органом государственного управления;

1.7. устанавливает правила отчетности территориальных организаций по государственной регистрации перед республиканской организацией по государственной регистрации;

1.8. исключен;

1.9. координирует деятельность территориальных организаций по государственной регистрации, в том числе связанную с созданием и ведением единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, определяет порядок их взаимодействия, обмена между ними информацией;

1.10. ведет единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, обеспечивает его защиту от несанкционированного доступа, хищения и уничтожения;

1.10¹. принимает решения об аннулировании записей, внесенных в регистрационную книгу при внесении исправлений, за исключением записей, внесенных на основании судебных постановлений;

1.11. проводит аттестацию регистраторов, ведет реестр регистраторов;

1.12. утверждает образцы, порядок выдачи и изъятия печатей, штампов, бланков регистраторов;

1.13. осуществляет мониторинг регистрационных действий;

1.14. осуществляет сбор, анализ, обобщение и ежегодное опубликование в средствах массовой информации сводных показателей государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь;

1.15. осуществляет иные полномочия в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в соответствии с настоящим Законом и иными актами законодательства Республики Беларусь.

1¹. Республиканская организация по государственной регистрации вправе обращаться в суд по вопросам исправления ошибок нетехнического характера или признания государственной регистрации недействительной в случаях, когда такие ошибки или государственная регистрация совершены по вине республиканской или территориальной организации по государственной регистрации.

2. Республиканская организация по государственной регистрации подчинена и подотчетна специально уполномоченному органу государственного управления.

3. Руководитель республиканской организации по государственной регистрации назначается на должность и освобождается от занимаемой должности в порядке, установленном Правительством Республики Беларусь.

Статья 14. Территориальная организация по государственной регистрации, ее компетенция

1. Территориальная организация по государственной регистрации - республиканское унитарное предприятие, в котором в качестве работников осуществляют свои полномочия регистраторы, выполняющие функции в соответствии с настоящим Законом. Регистраторы территориальной организации по государственной регистрации осуществляют государственную регистрацию в отношении недвижимого имущества, находящегося в пределах территории соответствующего регистрационного округа.

2. Территориальные организации по государственной регистрации осуществляют техническую инвентаризацию недвижимого имущества и проверку характеристик недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных специально уполномоченным органом государственного управления.

3. Территориальная организация по государственной регистрации создается, реорганизуется и ликвидируется в порядке, установленном Правительством Республики Беларусь. Территориальная организация по государственной регистрации подчинена и подотчетна республиканской организации по государственной регистрации.

4. Руководитель территориальной организации по государственной регистрации назначается на должность и освобождается от занимаемой должности руководителем специально уполномоченного органа государственного управления по представлению руководителя республиканской организации по государственной регистрации и согласованию с председателем соответствующего областного (Минского городского) исполнительного комитета.

5. Территориальные организации по государственной регистрации вправе обращаться в суд по вопросам исправления ошибок нетехнического характера или признания государственной регистрации недействительной в случаях, когда такие ошибки или государственная регистрация совершены по вине соответствующей территориальной организации по государственной регистрации.

Статья 15. Государственные гарантии обеспечения деятельности республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации

Государство гарантирует обеспечение деятельности организаций по государственной регистрации:

запрещается изъятие регистрационных книг, регистрационных дел, кадастровых карт, журналов регистрации заявлений, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь, а также имущества организаций по государственной регистрации, обеспечивающего ведение и сохранность документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на электронных носителях информации. В отношении документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним не могут совершаться иные действия, запрещающие или ограничивающие к ним доступ регистраторов;

государственные органы, иные государственные организации обязаны представлять по запросу организаций по государственной регистрации или регистраторов имеющиеся у них сведения и документы, необходимые для осуществления организациями по государственной регистрации деятельности в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня получения такого запроса, если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь.

Статья 16. Регистраторы. Назначение регистратора на должность и освобождение его от занимаемой должности

1. Регистраторы - работники соответствующих республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации, которые обладают исключительным правом:

1.1. принимать в установленном порядке документы, представленные для осуществления государственной регистрации;

1.2. совершать регистрационные действия:

осуществлять государственную регистрацию создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества;

осуществлять государственную регистрацию возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

осуществлять государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом;

1.3. присваивать кадастровый, инвентарный номер объекту недвижимого имущества;

1.4. вносить записи в регистрационную книгу;

1.5. вносить документы в регистрационные дела, записи в опись заявлений и документов, содержащихся в регистрационном деле;

1.6. вносить информацию в журнал регистрации заявлений;

1.7. производить аннулирование записей, внесенных в регистрационную книгу, в соответствии со статьей 28¹ настоящего Закона.

1¹. Регистратор имеет право:

1¹.1. удостоверить документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, из которых явствует волеизъявление гражданина или индивидуального предпринимателя;

1¹.2. свидетельствовать верность копии, изготовленной с копии документа, содержащегося в регистрационном деле;

1¹.3. удостоверить форму внешнего представления электронного документа на бумажном носителе;

1¹.4. совершать иные действия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

2. Регистратором может быть назначен гражданин Республики Беларусь, прошедший аттестацию на регистратора. Регистратор должен иметь высшее юридическое образование, или высшее образование по специальности «Земельный кадастр», или высшее образование и опыт осуществления регистрационных действий не менее трех лет на день официального опубликования настоящего Закона.

3. Специально уполномоченный орган государственного управления вправе устанавливать дополнительные требования к назначению регистратора.

4. Регистратор обязан перед назначением и не менее чем один раз в пять лет проходить аттестацию.

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

Статья 17. Независимость регистратора

1. В своей деятельности регистратор подчиняется только требованиям законодательства Республики Беларусь.

2. Регистратор не вправе совершать регистрационные действия:

2.1. результаты которых представляют для него имущественный или иной личный интерес;

2.2. на свое имя и от своего имени, на имя и от имени своего супруга (супруги), его и своих родственников (родителей, детей, внуков, деда, бабушки, родных братьев и сестер).

3. Регистратор не имеет права:

3.1. заниматься предпринимательской деятельностью лично или через посредников, а также быть поверенным у третьих лиц по вопросам, связанным с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

3.2. принимать вознаграждения, пользоваться услугами и льготами в личных целях за оказание гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам любого содействия с использованием своего служебного положения;

3.3. самостоятельно или через посредника принимать участие в управлении юридическими лицами, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь;

3.4. исключен.

Статья 18. Печать, штампы и бланки регистратора

1. Регистратор имеет печать с изображением Государственного герба Республики Беларусь, наименованием организации по государственной регистрации и указанием порядкового номера печати, соответствующего коду регистратора.

2. Регистратор имеет также личный ключ подписи, штампы и бланки.

3. Порядок выдачи и изъятия печати, штампов и бланков регистратора устанавливается законодательством Республики Беларусь.

Статья 18¹. Авторизованный посредник

1. Авторизованный посредник оказывает гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам услуги, связанные с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, внесением исправлений, внесением отметок в регистрационную книгу, предоставлением сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него

и сделок с ним, посредством электронного взаимодействия с организациями по государственной регистрации.

Авторизованным посредником могут быть:

адвокат, риэлтерская организация;

юридическое лицо, уполномоченное должностное лицо которого подписало документ, являющийся основанием для государственной регистрации;

нотариус, другое должностное лицо, имеющее право совершать нотариальные действия.

2. Авторизованный посредник имеет право:

2.1. составлять заявления о государственной регистрации, о внесении исправлений, о внесении отметок в регистрационную книгу, о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

2.2. получать от гражданина, индивидуального предпринимателя или юридического лица документы, представляемые для осуществления государственной регистрации, внесения исправлений, внесения отметок в регистрационную книгу, предоставления сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, для их последующего направления в организацию по государственной регистрации;

2.3. изготавливать электронные копии представленных ему документов на бумажном носителе;

2.4. направлять электронные документы, электронные копии документов на бумажном носителе в организацию по государственной регистрации.

3. Лица, указанные в части второй пункта 1 настоящей статьи, о намерении осуществлять деятельность в качестве авторизованного посредника обязаны в порядке, установленном специально уполномоченным органом государственного управления, уведомить республиканскую организацию по государственной регистрации.

Статья 19. Финансирование деятельности организаций по государственной регистрации

1. Финансирование деятельности организаций по государственной регистрации осуществляется за счет поступлений от хозяйственной деятельности, предусмотренной настоящим Законом, иных источников в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в том числе средств местных бюджетов, выделяемых на проведение технической инвентаризации недвижимого имущества для отдельных категорий граждан, в порядке, определяемом местными Советами депутатов.

2. За техническую инвентаризацию недвижимого имущества, предоставление информации из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, совершение регистрационных действий, внесение исправлений по заявлениям, дачу правовых консультаций по совершению регистрационных действий, составление проектов, подлежащих государственной регистрации сделок, необходимых заявлений, изготовление копий документов, выписок из них, оказание других правовых и технических услуг, связанных с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, взимается плата, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом и иными законодательными актами Республики Беларусь.

ГЛАВА 3

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ

Статья 20. Цели создания и ведения единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним создается и ведется в целях:

реализации эффективной государственной политики в области управления недвижимым имуществом, налогообложения недвижимого имущества;

защиты государственных и частных интересов в правоотношениях, связанных с недвижимым имуществом;

государственного контроля за использованием и охраной недвижимого имущества;

информационного обеспечения инвесторов, других участников рынка недвижимого имущества, государственных органов, в том числе налоговых органов и органов государственной статистики.

Статья 21. Принципы ведения документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

Ведение документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется в соответствии со следующими принципами:

единообразие - ведение документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется по единым правилам на всей территории Республики Беларусь;

достоверность - информация единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним является достоверной, если судом не установлено иное;

публичность - сведения единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним являются открытыми, за исключением случаев, установленных настоящим Законом. Законодательными актами Республики Беларусь могут предусматриваться случаи обязательного письменного уведомления заинтересованных лиц о совершенном регистрационном действии;

сопоставимость и совместимость - сведения единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним должны быть сопоставимы и совместимы со сведениями, содержащимися в других государственных регистрах, кадастрах, реестрах и иных информационных ресурсах.

Статья 22. Документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

1. Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним состоит из регистрационных книг, регистрационных дел, кадастровых карт, журналов регистрации заявлений. Законодательством Республики Беларусь к документам единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

могут быть отнесены другие документы (реестры наименований улиц и дорог, реестр характеристик недвижимого имущества, реестры адресов, регистры стоимости объектов недвижимого имущества, реестры планов развития территорий, реестры земельных ресурсов, реестры административно-территориальных единиц, другие документы).

2. Ведение регистрационных книг, кадастровых карт, журналов регистрации заявлений осуществляется на электронных носителях информации. Ведение регистрационных дел осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях информации.

Ведение регистрационных книг, регистрационных дел, кадастровых карт, журналов регистрации заявлений осуществляется на одном из государственных языков Республики Беларусь.

3. При несоответствии данных на бумажном и электронном носителях информации приоритет имеют данные на бумажном носителе.

4. При несоответствии данных регистрационной книги с данными других документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним приоритет имеют данные регистрационной книги, за исключением случаев наличия технической ошибки.

Статья 23. Обеспечение сохранности документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

1. Республиканская и территориальные организации по государственной регистрации обеспечивают защиту документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним от несанкционированного доступа, хищения, уничтожения.

2. Регистрационные книги, регистрационные дела, кадастровые карты и журналы регистрации заявлений подлежат постоянному хранению. Их уничтожение, а также изъятие из них каких-либо сведений и документов не допускаются, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

Регистрационные книги, регистрационные дела, кадастровые карты и журналы регистрации заявлений предоставляются только государственным органам, иным государственным организациям и должностным лицам в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

3. Для обеспечения сохранности документов, подлежащих постоянному хранению, в республиканской и территориальных организациях по государственной регистрации создаются архивы. Документы указанных архивов являются составной частью Национального архивного фонда Республики Беларусь.

4. Вопросы организации и деятельности архивов организаций по государственной регистрации определяются Законом Республики Беларусь от 25 ноября 2011 года «Об архивном деле и делопроизводстве в Республике Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2011 г., № 136, 2/1875).

Статья 24. Регистрационная книга



От редакции «Бизнес-Инфо»

Инструкция о порядке формирования и ведения регистрационной книги утверждена приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 14.12.2011 № 414.

1. Регистрационная книга состоит из разделов. Раздел открывается при государственной регистрации создания недвижимого имущества и содержит ссылку на соответствующее регистрационное дело.

2. Разделы, содержащие информацию о капитальных строениях (зданиях, сооружениях), незавершенных законсервированных капитальных строениях, располагаются непосредственно за разделом, содержащим информацию о земельном участке, на котором они расположены. Разделы, содержащие информацию об изолированных помещениях, машино-местах, располагаются непосредственно за соответствующим разделом, относящимся к капитальному строению (зданию, сооружению).

3. Каждый раздел содержит в отношении конкретного объекта недвижимого имущества:

3.1. запись о зарегистрированном недвижимом имуществе - наименование и реквизиты документов, явившихся основанием для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, описание характеристик недвижимого имущества, включая его основные данные. Сведения о назначении недвижимого имущества записываются в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утверждаемой Правительством Республики Беларусь;

3.2. запись о зарегистрированном праве собственности на недвижимое имущество - наименование и реквизиты документов, явившихся основанием для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения права собственности, дата возникновения, перехода права собственности, идентификационные сведения о собственнике. При общей собственности на недвижимое имущество записываются идентификационные сведения о каждом сособственнике, вид общей собственности. При общей долевой собственности на недвижимое имущество записывается размер доли в праве собственности каждого сособственника;

3.3. записи об иных зарегистрированных или внесенных в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь правах, ограничениях (обременениях) прав на недвижимое имущество - наименование прав, наименование и содержание ограничений (обременений) прав, наименование и реквизиты документов, явившихся основанием для возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав, дата (момент) возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав, идентификационные сведения о правообладателях и лицах, в пользу которых установлены ограничения (обременения), срок действия прав и ограничений (обременений) прав, а также иная информация в соответствии с настоящим Законом;

3.4. записи о зарегистрированных сделках с недвижимым имуществом - наименование и реквизиты документов, выражающих содержание сделки, наименование прав или ограничений (обременений) прав, на возникновение, переход или прекращение которых направлена сделка. При государственной регистрации сделки с отлагательным условием, иной сделки, в соответствии с которой возникновение, переход или

прекращение прав, ограничений (обременений) прав возможно наступят в будущем, записываются условия возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав, а также идентификационные сведения о кандидате в правообладатели.

3¹. Регистрационная книга также содержит:

3¹.1. отметки о поступивших в организацию по государственной регистрации заявлениях (далее - отметки о заявлениях):

о государственной регистрации;

о внесении исправлений;

заинтересованного лица о намерении обратиться в суд для оспаривания сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо;

заинтересованного лица о намерении обратиться в суд для оспаривания совершенного регистрационного действия;

заинтересованного лица о юридических фактах, в результате которых могут произойти возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, в том числе о предстоящем изъятии и сносе, гибели или уничтожении недвижимого имущества;

3¹.2. отметки о поступивших в организацию по государственной регистрации судебных постановлений или сведениях из государственных органов, иных государственных организаций, являющихся основанием для внесения исправлений, а также сведениях о предстоящем изъятии и сносе, гибели или уничтожении недвижимого имущества;

3¹.3. отметки о приостановлении совершения регистрационного действия.

4. Каждая запись и отметка содержат дату внесения, номер, код регистратора, который внес или аннулировал запись или отметку в регистрационной книге. Записи и отметки могут содержать дополнительные сведения в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

5. Записи в регистрационной книге аннулируются на основании судебного постановления или решения республиканской организации по государственной регистрации.

6. Исправление записи осуществляется в случаях, установленных настоящим Законом, путем внесения новой записи в регистрационную книгу. Аннулирование записи производится в порядке, установленном статьей 28¹ настоящего Закона.

6¹. Внесение в регистрационную книгу записей о возникновении или прекращении совместного домовладения не является государственной регистрацией прав, ограничений (обременений) прав на капитальное строение (здание, сооружение).

7. Отметки о заявлениях действительны в течение срока, установленного специально уполномоченным органом государственного управления, который не может быть больше одного месяца после внесения отметок о заявлениях в регистрационную книгу, за исключением отметок о гибели или уничтожении недвижимого имущества, которые действуют бессрочно, и отметок о предстоящем изъятии и сносе, которые действуют до государственной регистрации прекращения права собственности на объекты недвижимого имущества, подлежащие сносу, либо отмены решения местного исполнительного и

распорядительного органа о предстоящем изъятии земельного участка для государственных нужд и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества, либо утраты данным решением силы.

Статья 25. Регистрационное дело

1. Регистрационное дело заводится на электронном носителе информации при государственной регистрации создания недвижимого имущества и закрывается при государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества. Регистрационное дело имеет номер, который одновременно является кадастровым, инвентарным номером недвижимого имущества.

2. Каждое регистрационное дело имеет опись содержащихся в нем заявлений и документов (копий документов). Опись ведется по принципу последовательных записей. Исправления в описи осуществляются путем внесения новой записи в нее.

3. Документы, внесенные в установленном порядке в регистрационное дело, не подлежат изъятию из него, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

Статья 26. Кадастровая карта

Внесение информации в кадастровую карту (в том числе изменение и удаление информации) производится одновременно с государственной регистрацией создания, изменения, прекращения существования земельного участка, капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, а также в иных случаях, установленных специально уполномоченным органом государственного управления. Содержание кадастровой карты должно соответствовать записям в регистрационной книге, документам, содержащимся в регистрационных делах.

Статья 27. Журнал регистрации заявлений

1. В журнал регистрации заявлений регистратор вносит следующую информацию:

1.1. дату и время поступления заявления в организацию по государственной регистрации;

1.2. идентификационные сведения о заявителе;

1.3. перечень документов, представленных для осуществления государственной регистрации;

1.4. отметку о приеме заявления либо об отказе в приеме заявления;

1.5. результат рассмотрения заявления, поступившего в организацию по государственной регистрации;

1.6. перечень документов, выданных заявителю;

1.7. другую информацию в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

2. Журнал регистрации заявлений ведется по принципу последовательных записей. Исправления в журнале регистрации заявлений осуществляются путем внесения новой записи в него.

3. Исключен.

Статья 28. Исправления в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

1. Внесение исправлений осуществляется регистратором на основании:

1.1. заявления правообладателя, других заинтересованных лиц либо сведений государственных органов, иных государственных организаций, а также по инициативе регистратора - при внесении исправлений, связанных с технической ошибкой;

1.2. судебного постановления - при внесении исправлений, связанных с ошибкой нетехнического характера;

1.3. совместного заявления всех заинтересованных лиц в случае, если отсутствует основание полагать, что исправление ошибки нетехнического характера может причинить вред или нарушить права и законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, - при внесении исправлений, связанных с ошибкой нетехнического характера;

1.4. заявления правообладателя либо соответствующих сведений из государственных органов, иных государственных организаций - при внесении исправлений, связанных с изменением идентификационных сведений о правообладателях, наименований населенных пунктов и улиц, нумерации зданий и т.д.

1¹. Внесение исправлений осуществляется также по инициативе регистратора при исправлении ошибок нетехнического характера, допущенных при первоначальном формировании документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

1². Если внесение исправлений связано с внесением исправлений в документ, являвшийся основанием для государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, данный документ на бумажном носителе с внесенными в него исправлениями лицом (государственным органом, иной организацией), составившим (выдавшим) документ, и (или) электронная копия этого документа на бумажном носителе подлежат внесению в регистрационное дело.

1³. Внесение исправлений в копии документов, содержащихся в регистрационном деле, не допускается.

2. Заявление о внесении исправлений заполняется и подается регистратору в ходе личного приема, а также может быть направлено в порядке, установленном специально уполномоченным органом государственного управления, посредством почтовой связи или передано в виде электронного документа, электронной копии документа на бумажном носителе.

При приеме заявления или поступлении судебного постановления, соответствующих сведений из государственных органов, иных государственных организаций о внесении исправлений регистратор незамедлительно вносит в регистрационную книгу отметку об их приеме (поступлении). О внесении исправлений по заявлениям правообладателей, кандидатов в правообладатели, иных заинтересованных лиц, а также об исправлении ошибок технического и нетехнического характера соответствующие правообладатели, кандидаты в правообладатели, а также иные заинтересованные лица уведомляются регистратором в письменной форме.

3. Внесение исправлений и выдача соответствующих уведомлений либо мотивированный отказ во внесении исправлений осуществляются в течение трех рабочих дней со дня подачи заявления, а также документа, подтверждающего внесение платы за составление и выдачу уведомления (за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 1.2 пункта 1 и пунктом 4 настоящей статьи), и (или) поступления иных документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи. В случае необходимости запроса сведений и (или) документов из других государственных органов, иных государственных организаций данный срок может быть продлен до одного месяца, если иной срок не установлен законодательными актами Республики Беларусь, постановлениями Совета Министров Республики Беларусь.

4. Исправление ошибок, допущенных регистратором, а также замена документов, содержащих такие ошибки, производятся бесплатно.

Статья 28¹. Аннулирование записи, внесенной в регистрационную книгу

1. Записи, внесенные в регистрационную книгу при государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также при первоначальном формировании документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, аннулируются на основании судебного постановления о признании недействительными государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на него, государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

Записи, внесенные в регистрационную книгу при внесении исправлений, аннулируются:

на основании судебного постановления - если они внесены по инициативе регистратора, на основании заявления правообладателя, иных заинтересованных лиц или сведений из государственных органов, иных государственных организаций либо судебного постановления;

на основании решения республиканской организации по государственной регистрации - если они внесены по инициативе регистратора, на основании заявления правообладателя, иных заинтересованных лиц или сведений из государственных органов, иных государственных организаций, за исключением судебных постановлений.

При поступлении в республиканскую или территориальную организацию по государственной регистрации вступившего в законную силу судебного постановления о признании недействительными государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на него, государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом или об аннулировании записи, внесенной в регистрационную книгу при внесении исправлений, не позднее рабочего дня, следующего за днем его поступления, производится аннулирование соответствующей записи в регистрационной книге.

При принятии республиканской организацией по государственной регистрации решения об аннулировании записи, внесенной в регистрационную книгу при внесении исправлений, аннулирование соответствующей записи в регистрационной книге производится регистратором республиканской организации по государственной регистрации не позднее дня, следующего за днем принятия такого решения, а регистратором территориальной организации по государственной регистрации - не

позднее дня, следующего за днем поступления решения республиканской организации по государственной регистрации в соответствующую территориальную организацию по государственной регистрации.

2. В случае признания судом недействительными нескольких государственных регистраций их аннулирование производится в обратном порядке последовательности государственной регистрации, установленной статьей 10 настоящего Закона.

3. При аннулировании записи, внесенной взамен записи, ранее содержавшейся в регистрационной книге, ранее содержавшаяся запись становится актуальной.

4. О произведенном аннулировании записи, внесенной в регистрационную книгу при государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также при первоначальном формировании документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, регистратор в течение трех рабочих дней со дня ее аннулирования в письменной форме уведомляет суд, правообладателей и (или) кандидатов в правообладатели.

О произведенном аннулировании записи, внесенной в регистрационную книгу при внесении исправлений, регистратор в течение трех рабочих дней со дня ее аннулирования в письменной форме уведомляет суд или республиканскую организацию по государственной регистрации, а также правообладателей и (или) кандидатов в правообладатели.

Статья 29. Предоставление сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

1. Республиканская и территориальные организации по государственной регистрации обязаны предоставлять любому лицу необходимую информацию только о существующих в момент выдачи информации правах и ограничениях (обременениях) прав (далее - актуальные права и ограничения (обременения) прав) на конкретный объект недвижимого имущества. Такая информация предоставляется в виде выписки из регистрационной книги.

2. Обобщенная информация о принадлежащих конкретному лицу правах на объекты недвижимого имущества предоставляется только:

2.1. правообладателю;

2.2. лицам, которым права на недвижимое имущество переходят в порядке универсального правопреемства;

2.3. государственным органам, иным государственным организациям, нотариусам в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь;

2.4. адвокату в связи с необходимостью составления документов правового характера при подготовке к судебному разбирательству при предъявлении лично удостоверения адвоката и доверенности, оформленной в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь, или ордера.

Обобщенная информация о принадлежащих конкретному юридическому лицу правах на объекты недвижимого имущества может предоставляться также другим лицам в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь.

3. Сведения об условиях сделки, явившейся основанием для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, копии документов,

представленных для осуществления государственной регистрации, могут быть выданы только участникам этой сделки. Предоставление указанных сведений и документов другим лицам и государственным органам допускается только в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь.

Выдача электронных копий документов на бумажном носителе, содержащихся в регистрационном деле, осуществляется в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь.

4. Информация об истории объекта недвижимого имущества (сведения о создании, изменении недвижимого имущества, предыдущих собственниках, обладателях иных прав и ограничений (обременений) прав, совершенных сделках, другая информация в отношении конкретного объекта недвижимого имущества) может предоставляться лицам, указанным в подпунктах 2.1-2.4 части первой пункта 2 настоящей статьи, а также иным лицам в случаях, указанных в законодательных актах Республики Беларусь.

5. Информация в отношении недвижимого имущества, сведения о котором составляют государственную тайну, может быть выдана только в порядке, установленном законодательством Республики Беларусь о государственной тайне.

5¹. Специально уполномоченным органом государственного управления могут устанавливаться иные виды информации, выдаваемой из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним с учетом ограничений на ее предоставление, предусмотренных настоящей статьей.

6. Информация или мотивированный отказ в выдаче информации предоставляются письменно в течение трех рабочих дней со дня подачи заявления или с момента поступления письменного запроса и внесения платы за предоставление информации, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь. В случае отказа выдать информацию плата за предоставление информации возвращается.

Информация из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним может предоставляться также путем обеспечения дистанционного доступа к этому регистру.

7. Документ, содержащий информацию из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, подписывается регистратором и скрепляется его печатью либо подписывается иным уполномоченным лицом организации по государственной регистрации и скрепляется печатью этой организации. Такой документ может быть подписан электронной цифровой подписью в соответствии с законодательством Республики Беларусь об электронных документах и электронной цифровой подписи.

8. Отказ в выдаче информации, а также уклонение от предоставления информации могут быть обжалованы в суде.

Непредставление информации либо представление недостоверной информации влекут ответственность в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь.

9. Сведения о выданной информации подлежат учету. Республиканская и территориальные организации по государственной регистрации обязаны по заявлению или запросу правообладателя предоставлять информацию о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, на которое он имеет права.

Статья 30. Выписка из регистрационной книги

1. Форма выписки из регистрационной книги утверждается специально уполномоченным органом государственного управления.

2. Выписка из регистрационной книги содержит:

2.1. основные данные объекта недвижимого имущества;

2.2. идентификационные сведения о собственнике недвижимого имущества, при общей долевой собственности указывается размер доли и идентификационные сведения о каждом сособственнике недвижимого имущества;

2.3. перечень актуальных прав и ограничений (обременений) прав в отношении недвижимого имущества (кроме права собственности), срок действия прав, ограничений (обременений) прав, идентификационные сведения о правообладателях и лицах, в пользу которых установлены ограничения (обременения), стоимость обеспеченных ипотекой обязательств или данные о порядке и условиях ее определения;

2.4. перечень действительных в момент выдачи выписки отметок (далее - актуальные отметки) в регистрационной книге о заявлениях;

2.5. перечень актуальных отметок в регистрационной книге о приостановлении совершения регистрационного действия;

2.6. дату и время выдачи выписки из регистрационной книги;

2.7. иные сведения об объекте недвижимого имущества, перечень которых установлен специально уполномоченным органом государственного управления.

3. Выписка из регистрационной книги, выдаваемая для нотариального удостоверения сделки, должна содержать специальную отметку «Выдана для нотариального удостоверения сделки». Выписка, имеющая специальную отметку, действительна в течение одного месяца со дня выдачи. Повторная выдача выписки со специальной отметкой в течение указанного срока одному и тому же лицу, за исключением нотариусов, не допускается. Повторной не является выдача выписки, если ее выдаче предшествуют совершение регистрационных действий или внесение исправлений в отношении соответствующего объекта недвижимого имущества. Выписку со специальной отметкой имеют право выдавать только территориальные организации по государственной регистрации.

ГЛАВА 4

ОБЩИЕ ПРАВИЛА СОВЕРШЕНИЯ РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ

Статья 31. Порядок совершения регистрационных действий. Права и обязанности регистраторов при совершении регистрационных действий

1. Регистрационные действия совершаются в следующем порядке:

1.1. прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации;

1.2. принятие решения о совершении регистрационных действий;

1.3. совершение регистрационных действий;

1.4. удостоверение произведенной государственной регистрации.

2. Регистрационные действия совершаются регистраторами территориальных организаций по государственной регистрации, за исключением случаев, предусмотренных статьями 40, 41 настоящего Закона.

3. Регистрационные действия могут совершаться любым регистратором соответствующей организации по государственной регистрации, за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Республики Беларусь регистрационные действия должны быть совершены определенным регистратором.

4. При совершении регистрационных действий регистратор имеет право:

4.1. запрашивать из государственных органов, иных государственных организаций сведения и документы, необходимые для совершения регистрационных действий;

4.2. изготавливать копии документов и выписок из них, свидетельствовать их верность;

4.3. давать разъяснения и консультации по вопросам совершения регистрационных действий;

4.4. назначать техническую инвентаризацию и проверку характеристик недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных специально уполномоченным органом государственного управления;

4.5. назначать экспертизу подлинности документов, представленных для осуществления государственной регистрации, в случаях и порядке, установленных специально уполномоченным органом государственного управления;

4.6. приостанавливать совершение регистрационных действий в случаях, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 35 настоящего Закона;

4.7. отказать в совершении регистрационных действий в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 настоящего Закона.

5. Регистратор обязан оказывать лицам, обратившимся за совершением регистрационных действий, содействие в реализации их прав и защите законных интересов, разъяснять им права и обязанности, предупреждать их о последствиях совершаемых регистрационных действий.

6. Регистратор, осуществляющий удостоверение или государственную регистрацию нотариально не удостоверенных сделок об отчуждении облагаемого налогами недвижимого имущества, принадлежащего гражданину Республики Беларусь, постоянно проживающему за пределами Республики Беларусь, иностранному гражданину, лицу без гражданства либо не имеющему места нахождения в Республике Беларусь иностранному или международному юридическому лицу (организации, не являющейся юридическим лицом), обязан до удостоверения или государственной регистрации указанных сделок получить информацию от налогового органа об уплате соответствующих налогов.

Статья 32. Общие требования к документам, представленным для осуществления государственной регистрации

1. Документы, представленные для осуществления государственной регистрации, должны включать:

1.1. заявление о государственной регистрации;

1.2. документы, содержащие идентификационные сведения, подлежащие занесению в регистрационную книгу при совершении регистрационных действий, а также документы, подтверждающие полномочия представителей и должностных лиц, и (или) документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших документ, выражающий содержание сделки, на его подписание, если иное не установлено законами Республики Беларусь, нормативными правовыми актами Президента Республики Беларусь и Совета Министров Республики Беларусь;

1.3. документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, если иное не установлено законами Республики Беларусь, нормативными правовыми актами Президента Республики Беларусь и Совета Министров Республики Беларусь;

1.4. документы, подтверждающие внесение платы за осуществление государственной регистрации;

1.5. документы, подтверждающие уплату государственной пошлины в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

2. Требование пункта 1 настоящей статьи не распространяется на документы, поступившие в организацию по государственной регистрации из государственных органов, наделенных в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь правом давать регистраторам предписания, обязательные для исполнения, выносить судебные постановления. При поступлении из указанных органов предписания осуществить регистрационное действие недостающие сведения регистратор запрашивает самостоятельно.

3. Документы, представленные для осуществления государственной регистрации, не должны иметь подчисток, приписок, зачеркнутых слов, неоговоренных исправлений, не должны быть выполнены карандашом или с нарушением правил делопроизводства, а также не должны иметь серьезных повреждений, не позволяющих однозначно истолковать их содержание.

4. Документы, составленные за пределами Республики Беларусь в соответствии с законодательством иностранного государства, должны быть легализованы, если иное не предусмотрено законодательством Республики Беларусь, а также переведены на один из государственных языков Республики Беларусь (верность перевода или подлинность подписи переводчика свидетельствуются нотариусом).

5. Для всех случаев регистрационных действий, совершаемых по заявлению гражданина, законами Республики Беларусь, нормативными правовыми актами Президента Республики Беларусь и Совета Министров Республики Беларусь определяются исчерпывающие перечни документов, которые необходимо представить для осуществления государственной регистрации.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Перечень документов и (или) сведений, запрашиваемых подчиненными Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь государственными организациями при осуществлении административных процедур по заявлениям граждан, определен в постановлении Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 09.11.2010 № 63.

Для всех случаев регистрационных действий, совершаемых по заявлению юридического лица или индивидуального предпринимателя, Правительством Республики Беларусь определяются перечни документов, которые необходимо представить для осуществления государственной регистрации.

Перечни документов, которые необходимо представить для осуществления государственной регистрации, а также формы и правила их заполнения вывешиваются в помещениях организаций по государственной регистрации для всеобщего ознакомления.

6. Исключен.

7. Документы, содержащие идентификационные сведения, могут быть представлены в виде нотариально засвидетельствованных копий, если иное не предусмотрено законодательством Республики Беларусь.

8. Для совершения регистрационных действий в порядке, предусмотренном специально уполномоченным органом государственного управления, могут представляться электронные документы, соответствующие требованиям законодательства Республики Беларусь об электронных документах и электронной цифровой подписи, электронные копии документов на бумажном носителе.

9. Авторизованные посредники в порядке, установленном специально уполномоченным органом государственного управления, направляют в организации по государственной регистрации представленные для осуществления государственной регистрации электронные документы, электронные копии документов на бумажном носителе.

Статья 33. Общие требования к заявлению о государственной регистрации и документам, являющимся основанием для государственной регистрации

1. Заявление о государственной регистрации должно соответствовать установленной форме.

2. Форма заявления о государственной регистрации и порядок его подписания устанавливаются специально уполномоченным органом государственного управления.

3. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь, должны быть нотариально удостоверены.

4. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, представленные на бумажном носителе, состоящие из двух и более листов, должны быть прошиты либо скреплены иным образом, не позволяющим их разъединить, листы пронумерованы. Количество прошитых либо скрепленных иным образом, не позволяющим их разъединить, листов при приеме документов должно быть заверено подписью регистратора и скреплено его печатью, если это не выполнено государственным органом, выдавшим документы, нотариусом или другим должностным лицом, имеющим право совершать нотариальные действия.

5. Заявление о государственной регистрации может содержать просьбу одновременно о нескольких государственных регистрациях, если не нарушаются требования статьи 10 настоящего Закона. В этом случае документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, общие для нескольких государственных регистраций, подаются в одном экземпляре.

Статья 34. Прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации

1. Документы, представляемые для осуществления государственной регистрации, должны быть поданы регистратору в ходе личного приема лицами, подписавшими заявление о государственной регистрации (далее - заявители), если иное не установлено настоящим Законом.

Порядок подачи и оформления документов, необходимых для осуществления регистрационных действий, для направления их посредством почтовой связи определяется специально уполномоченным органом государственного управления.

2. Подлинники документов, содержащих идентификационные сведения, и документов, являющихся основанием для государственной регистрации, представленные заявителями на бумажном носителе, подлежат возврату, кроме землеустроительного дела, а документы, истребованные или изготовленные организацией по государственной регистрации, за изготовление которых заявитель произвел оплату, кроме землеустроительного дела, - выдаче заявителю. Подлинники документов, представленные заявителем для осуществления государственной регистрации, истребованные на бумажном носителе, сканируются и после подписания электронной цифровой подписью регистратора вносятся в регистрационное дело в виде электронных копий документов на бумажном носителе.

3. Прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, производится регистратором в помещении соответствующей организации по государственной регистрации по месту нахождения недвижимого имущества.

4. Прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, может производиться регистратором вне помещения организации по государственной регистрации в случаях и порядке, установленных специально уполномоченным органом государственного управления.

5. Регистратор отказывает в приеме документов, представленных для совершения регистрационного действия, в случаях, если:

5.1. эти документы не соответствуют требованиям законодательства Республики Беларусь;

5.2. эти документы поданы ненадлежащим лицом или способом;

5.3. заявление о государственной регистрации подписано ненадлежащим лицом;

5.4. регистрационное действие подлежит совершению в другой организации по государственной регистрации или другим регистратором;

5.5. представлены не все документы, необходимые для осуществления государственной регистрации;

5.6. представлены документы, содержащие недостоверные сведения либо сведения, не соответствующие данным документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, за исключением случаев, когда расхождение вызвано технической ошибкой и когда, по данным реестра характеристик недвижимого имущества, в отношении объекта недвижимого имущества имеются самовольные переустройство, перепланировка или постройки, возведенные собственником объекта недвижимого имущества, не являющимся заявителем;

5.7. содержание документов, представленных для осуществления государственной регистрации, не согласуется между собой;

5.8. указанные в заявлении о государственной регистрации имущество, право, ограничение (обременение) права, сделка не подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь.

6. При приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, а также истребованных или изготовленных организацией по государственной регистрации, регистратор незамедлительно вносит в журнал регистрации заявлений информацию о заявителе, дате, времени поступления и перечне этих документов.

7. В случае отказа регистратора в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, они возвращаются заявителю. Заявитель письменно информируется о мотивах отказа.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Форма извещения об отказе в приеме документов, представленных для совершения регистрационного действия, установлена в приложении 5 к постановлению Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 10.07.2018 № 31.

8. В случае приема регистратором документов, представленных для осуществления государственной регистрации, регистратор незамедлительно:

8.1. выдает заявителям на руки документ, подтверждающий прием документов, с указанием даты, времени приема и перечня принятых документов, если иной порядок выдачи такого документа не установлен законодательством Республики Беларусь;

8.2. вносит в регистрационную книгу отметку о поступлении заявления о государственной регистрации.

9. Регистратор обязан не позднее рабочего дня, следующего за днем приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, заказным письмом проинформировать о приеме документов:

правообладателей, которые отсутствовали при приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации изменения недвижимого имущества;

заинтересованных лиц, которые отсутствовали при приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, и права которых непосредственно регистрируются или ограничиваются;

заинтересованных лиц, по заявлениям которых в регистрационную книгу ранее была внесена актуальная отметка о юридических фактах, в результате которых могут произойти возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, в том числе о предстоящем изъятии и сносе, гибели или уничтожении недвижимого имущества.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Форма извещения о приеме документов, представленных для совершения регистрационного действия, установлена в приложении 4 к постановлению Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 10.07.2018 № 31.

Информирования указанных в части первой настоящего пункта лиц не требуется в случае государственной регистрации договора, удостоверенного нотариально либо регистратором, а также основанных на таком договоре прав, ограничений (обременений) прав.

10. Регистратор, принявший документы, представленные для осуществления государственной регистрации, совершает и последующие этапы регистрационного действия. Замена регистратора в процессе совершения регистрационного действия допускается в случае невозможности исполнения им своих обязанностей, а также в других исключительных случаях. Решение о замене регистратора принимает руководитель соответствующей организации по государственной регистрации или уполномоченное им лицо.

Статья 35. Принятие решения о совершении регистрационного действия

1. Рассмотрение документов, представленных для осуществления государственной регистрации, производится в порядке последовательности записей в журнале регистрации заявлений, если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь и постановлениями Совета Министров Республики Беларусь.

2. Регистрационное действие совершается в течение пяти рабочих дней со дня приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, если иное не установлено настоящим Законом, иными законодательными актами Республики Беларусь и постановлениями Совета Министров Республики Беларусь.

В случае совершения регистрационного действия на основании предписания о государственной регистрации течение сроков, указанных в части первой настоящего пункта, начинается со дня поступления в организацию по государственной регистрации предписания о государственной регистрации либо, если такое предписание не содержит всех необходимых для государственной регистрации сведений, со дня поступления последнего документа, содержащего запрошенные регистратором недостающие сведения.

3. Совершение регистрационного действия может быть приостановлено регистратором на срок не более одного месяца при необходимости истребования дополнительных сведений или документов, проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, экспертизы подлинности документов, а также если в соответствии с законодательством Республики Беларусь регистратор обязан убедиться в отсутствии у заинтересованных лиц возражений против совершения этого действия, за исключением случаев совершения регистрационного действия на основании судебного постановления, предписания судебного исполнителя.

4. По письменному заявлению заинтересованного лица, желающего обратиться в суд для оспаривания сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо, совершение регистрационного действия должно быть приостановлено на срок, указанный в заявлении, но не более чем на один месяц. При этом к данному заявлению либо прилагаются документы (их копии), свидетельствующие, что в результате совершения соответствующей сделки, возникновения, перехода, прекращения права или ограничения

(обременения) права на недвижимое имущество могут быть нарушены или ограничены права этого заинтересованного лица, либо в заявлении должно быть указание на сведения, подтверждающие названные обстоятельства, содержащиеся в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. По данному основанию совершение регистрационного действия может быть приостановлено один раз.

При поступлении заявления заинтересованного лица о намерении обратиться в суд для оспаривания сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо, регистратор незамедлительно вносит в регистрационную книгу соответствующую отметку, а также не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления этого заявления, размещает информацию о внесении такой отметки в отношении недвижимого имущества на официальном сайте соответствующей организации по государственной регистрации в глобальной компьютерной сети Интернет.

Если в течение срока приостановления совершения регистрационного действия в организацию по государственной регистрации любым заинтересованным лицом не будет представлена письменная информация о возбуждении дела (производства по делу) по иску лица, подавшего такое заявление, либо иных заинтересованных лиц, регистрационное действие должно быть совершено.

В случае поступления письменной информации о возбуждении дела (производства по делу) совершение регистрационного действия приостанавливается до разрешения дела судом.

5. Регистратор обязан в течение трех рабочих дней с даты принятия решения о приостановлении совершения регистрационного действия заказным письмом проинформировать лицо, подавшее заявление о государственной регистрации, о приостановлении совершения регистрационного действия с указанием срока и мотивов приостановления, а также порядка обжалования приостановления.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Форма извещения о приостановлении совершения регистрационного действия установлена в приложении 7 к постановлению Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 10.07.2018 № 31.

6. Лицо, подавшее заявление в организацию по государственной регистрации, вправе отозвать свое заявление до совершения регистрационного действия, подав соответствующее заявление в порядке, установленном настоящим Законом для подачи заявления о государственной регистрации.

Статья 36. Отказ регистратора в совершении регистрационного действия

1. Регистратор отказывает в совершении регистрационного действия в случае, если:

1.1. обнаружены основания для отказа в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации;

1.2. обнаружено несоответствие результатов проверки характеристик недвижимого имущества данным, содержащимся в документах, представленных для осуществления

государственной регистрации, за исключением государственной регистрации сделки, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество в порядке универсального правопреемства либо на основании вступившего в законную силу решения суда или в случае обращения взыскания на недвижимое имущество либо на реконструируемое недвижимое имущество, осуществляемой на основании данных документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

1.3. при государственной регистрации нарушаются законные права других лиц;

1.4. при государственной регистрации нарушаются требования законодательных актов Республики Беларусь;

1.5. имеется запись о регистрации ареста или ограничения распоряжения недвижимым имуществом, сделка или права в отношении которого заявлены к государственной регистрации, если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь;

1.6. одновременно представлены от разных заявителей два или более заявления о государственной регистрации одного и того же недвижимого имущества, одних и тех же сделок, прав, ограничений (обременений) прав, одновременная государственная регистрация которых невозможна. Данное основание для отказа в совершении регистрационного действия может быть применено только в случае, если в отношении двух или более заявителей не имеется иных оснований для отказа в совершении регистрационного действия.

2. Регистратор обязан в течение трех рабочих дней с даты принятия решения об отказе в совершении регистрационного действия заказным письмом или под роспись при личном обращении проинформировать заявителя об этом с указанием мотива отказа, а также порядка обжалования отказа.



От редакции «Бизнес-Инфо»

Форма извещения об отказе в совершении регистрационного действия установлена в приложении 6 к постановлению Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 10.07.2018 № 31.

3. Если в совершении регистрационного действия отказано на основании подпункта 1.6 пункта 1 настоящей статьи, то регистрационное действие может быть осуществлено при наличии письменного согласия между всеми заявителями либо на основании судебного постановления.

Статья 37. Совершение регистрационного действия

1. Совершение регистрационного действия осуществляется путем внесения соответствующей записи в регистрационную книгу.

2. Регистратор вносит соответствующие документы в регистрационное дело, информацию в кадастровую карту, а также информацию о совершаемом регистрационном действии и выданных заявителю документах в журнал регистрации заявлений одновременно с совершением регистрационного действия.

Статья 38. Удостоверение произведенной государственной регистрации

1. Удостоверение произведенной государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество производится в установленном специально уполномоченным органом государственного управления порядке путем выдачи заявителю свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации.

Удостоверение государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, произведенной на основании обязательного для исполнения предписания, судебного постановления, поступивших в организацию по государственной регистрации из государственных органов, наделенных в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь такими правами, производится путем направления заинтересованным лицам извещения о государственной регистрации с последующей выдачей свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации.

2. Удостоверение произведенной государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом производится в порядке, установленном специально уполномоченным органом государственного управления, путем:

2.1. совершения регистрационной надписи на оригинале документа, составленного на бумажном носителе, выражающего содержание зарегистрированной сделки;

2.2. выдачи свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации, если документ, выражающий содержание сделки, представлен регистратору в виде электронного документа или электронной копии документа на бумажном носителе.

Статья 39. Момент государственной регистрации

В случае совершения регистрационного действия моментом государственной регистрации являются время и дата приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, которые внесены в журнал регистрации заявлений.

Статья 40. Регистрационные действия в отношении недвижимого имущества, расположенного на территории более чем одного регистрационного округа

1. В случае необходимости совершения регистрационного действия в отношении недвижимого имущества, расположенного на территории более чем одного регистрационного округа, прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, производится регистратором республиканской организации по государственной регистрации. Последующие этапы регистрационного действия совершаются регистраторами соответствующих территориальных организаций по государственной регистрации по указанию регистратора республиканской организации по государственной регистрации.

2. Решения регистраторов разных территориальных организаций по государственной регистрации должны быть одинаковыми и приниматься одновременно. Моментом государственной регистрации являются время и дата приема документов, представленных

для осуществления государственной регистрации, регистратором республиканской организации по государственной регистрации.

Статья 41. Регистрационные действия в отношении предприятия как имущественного комплекса

1. Регистрационные действия в отношении предприятия как имущественного комплекса совершаются регистратором республиканской организации по государственной регистрации в порядке, установленном Правительством Республики Беларусь.

2. Регистрационные действия в отношении предприятия как имущественного комплекса являются основанием для государственной регистрации прав на земельные участки, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места, если соответствующие объекты или имущественные права на них входят в состав предприятия как имущественного комплекса.

Перед совершением сделок с земельными участками, капитальными строениями (зданиями, сооружениями), незавершенными законсервированными капитальными строениями, изолированными помещениями, машино-местами или имущественными правами на эти объекты, входящими в состав предприятия как имущественного комплекса, должна быть осуществлена государственная регистрация изменения этого предприятия в связи с исключением из его состава соответствующего недвижимого имущества или имущественного права на него.

3. Государственная регистрация прав на земельные участки, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места, вытекающая из регистрационных действий в отношении предприятия как имущественного комплекса, осуществляется регистраторами соответствующих территориальных организаций по государственной регистрации по указанию регистратора республиканской организации по государственной регистрации.

4. Моментом государственной регистрации прав на земельные участки, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места, осуществляемой в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, являются время и дата приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, регистратором республиканской организации по государственной регистрации.

Статья 41¹. Регистрационные действия в отношении земельных участков в связи с регистрацией образования, изменения и упразднения территорий специального режима использования

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения ограничений (обременений) прав на земельные участки в связи с регистрацией образования, изменения и упразднения территорий специального режима использования осуществляется регистраторами территориальных организаций по государственной регистрации по указанию уполномоченного лица республиканской организации по государственной регистрации в порядке, установленном специально уполномоченным органом государственного управления.

Статья 42. Исключена.

Статья 43. Обжалование действий (бездействия) регистратора

1. Заинтересованное лицо, считающее, что регистратор своими действиями (бездействием) нарушил его гражданские права, имеет право подать жалобу на действия (бездействие) регистратора в суд либо в течение одного года обратиться с заявлением в соответствующую территориальную или республиканскую организацию по государственной регистрации.

2. При поступлении в организацию по государственной регистрации заявления заинтересованного лица о намерении обратиться в суд для оспаривания совершенного регистрационного действия регистратор незамедлительно вносит в регистрационную книгу отметку о поступлении соответствующего заявления.

ГЛАВА 5 ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Статья 44. Основания для государственной регистрации создания недвижимого имущества

Основаниями для государственной регистрации создания недвижимого имущества являются:

выделение вновь образованного земельного участка;

строительство и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;

строительство и консервация незавершенного капитального строения;

разрешение в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, строительство которых было осуществлено самовольно;

раздел недвижимого имущества;

слияние недвижимого имущества;

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

иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

Статья 45. Основания для государственной регистрации изменения недвижимого имущества

Основаниями для государственной регистрации изменения недвижимого имущества являются:

изменение границы земельного участка;

строительство и ввод в эксплуатацию надстройки, пристройки капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;

перестройка и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;

разрешение в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации изменения капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, надстройка, пристройка, перестройка которых были осуществлены самовольно;

гибель или уничтожение части капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места;

изменение назначения недвижимого имущества;

завершение строительства незавершенного законсервированного капитального строения и ввод в эксплуатацию ранее законсервированного объекта;

иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

Статья 46. Основания для государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества

Основаниями для государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества являются:

принятие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, решения, предусматривающего прекращение существования земельного участка;

гибель или уничтожение (снос) капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места;

раздел недвижимого имущества;

слияние недвижимого имущества;

иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

Статья 47. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации недвижимого имущества

Документами, являющимися основанием для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, являются документы, подтверждающие соответственно создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества.

Статья 48. Документы, подтверждающие создание вновь образованного земельного участка

Документами, подтверждающими создание вновь образованного земельного участка, являются:

землеустроительное дело;

документ, определяющий целевое использование земельного участка в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Статья 49. Документы, подтверждающие создание вновь построенного капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места

1. Документами, подтверждающими создание вновь построенного капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, являются:

решение (приказ, постановление, распоряжение) лица (органа), назначившего приемочную комиссию, об утверждении акта приемки объекта в эксплуатацию;

решение местного исполнительного и распорядительного органа, определяющее назначение капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

технический паспорт на капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение, машино-место.

2. Документы, указанные в абзацах втором и третьем пункта 1 настоящей статьи, не требуются при государственной регистрации создания садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений, необходимых для ведения коллективного садоводства на земельных участках, находящихся у членов садоводческого товарищества для этих целей. Документы, указанные в абзаце втором пункта 1 настоящей статьи, не требуются при государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места на основании предписания судебного исполнителя.

Статья 50. Документы, подтверждающие создание незавершенного законсервированного капитального строения

Документами, подтверждающими создание незавершенного законсервированного капитального строения, являются:

разрешение на строительство, выданное уполномоченным государственным органом;



От редакции «Бизнес-Инфо»

По вопросу, касающемуся выдачи разрешения на производство строительно-монтажных работ, см. Закон Республики Беларусь от 05.07.2004 № 300-З.

документ, подтверждающий консервацию незавершенного капитального строения;
технический паспорт на незавершенное законсервированное капитальное строение.

Статья 51. Раздел недвижимого имущества. Особенности государственной регистрации недвижимого имущества при его разделе

1. Раздел недвижимого имущества осуществляется на основании договора о разделе недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта

недвижимого имущества, заключенного в установленном порядке между сособственниками и (или) лицами, которым недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, на основании решения о разделе недвижимого имущества на два или более объекта недвижимого имущества, принятого в установленном порядке его собственником или лицом, которому недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, или на основании судебного постановления, предписания судебного исполнителя. Документами, подтверждающими создание, прекращение существования недвижимого имущества в результате раздела, являются соответствующие договор, решение или судебное постановление, предписание судебного исполнителя. Для государственной регистрации создания недвижимого имущества в результате раздела дополнительно представляются в отношении капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения и машино-места - технический паспорт, а в отношении земельного участка - землеустроительное дело.

2. В результате раздела объекта недвижимого имущества определенного вида создаются два или более объекта недвижимого имущества того же вида.

3. Разделенный объект недвижимого имущества считается прекратившим существование.

4. При разделе регистрационное дело на разделенный объект недвижимого имущества закрывается, а на созданные объекты заводятся новые регистрационные дела.

5. При разделе актуальные права и ограничения (обременения) прав в отношении разделяемого объекта недвижимого имущества переносятся на созданные объекты недвижимого имущества.

Перенос актуальных прав и ограничений (обременений) прав осуществляется посредством государственной регистрации их прекращения на разделяемый объект недвижимого имущества и государственной регистрации их возникновения на созданные объекты недвижимого имущества.

6. Раздел капитальных строений (зданий, сооружений), в которых возникло совместное домовладение, осуществляется по договору между всеми собственниками изолированных помещений, машино-мест, расположенных в этих строениях (зданиях, сооружениях), или на основании судебного постановления.

7. Незавершенные законсервированные капитальные строения разделу не подлежат.

Статья 52. Вычленение изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения). Особенности государственной регистрации недвижимого имущества при вычленении изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения)

1. Вычленение изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения) осуществляется на основании решения собственника капитального строения (здания, сооружения), лица, которому капитальное строение (здание, сооружение) принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, принятого в установленном порядке, на основании договора между сособственниками и (или) лицами, которым недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, заключенного в установленном порядке, или на основании судебного постановления, предписания судебного исполнителя. Документами, подтверждающими создание изолированного

помещения, машино-места в результате вычленения их из капитального строения (здания, сооружения), являются соответствующие решение, договор или судебное постановление, предписание судебного исполнителя. Для государственной регистрации создания изолированного помещения, машино-места в результате вычленения их из капитального строения (здания, сооружения) дополнительно представляется технический паспорт.

2. Вычленение изолированного помещения, машино-места не изменяет характеристик капитального строения (здания, сооружения), из которого они вычленены.

При вычленении изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения) строительные работы не производятся.

Не допускается вычленение изолированного помещения из капитального строения (здания, сооружения), состоящего из одного изолированного помещения.

3. При вычленении изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения) заводится новое регистрационное дело на вычлененные изолированное помещение, машино-место. Регистрационное дело на капитальное строение (здание, сооружение) сохраняется.

4. При вычленении изолированного помещения, машино-места актуальные права и ограничения (обременения) прав в отношении вычленяемой части капитального строения (здания, сооружения) переносятся на созданные изолированное помещение, машино-место.

Статья 53. Слияние недвижимого имущества. Особенности государственной регистрации недвижимого имущества при слиянии

1. Слияние недвижимого имущества осуществляется на основании договора о слиянии двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности, заключенного в установленном порядке между собственниками и (или) лицами, которым недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, на основании решения о слиянии двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества, принятого в установленном порядке их собственником или лицом, которому недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, или на основании судебного постановления, предписания судебного исполнителя. Документами, подтверждающими создание, прекращение существования недвижимого имущества в результате слияния, являются соответствующие договор, решение или судебное постановление, предписание судебного исполнителя. Для государственной регистрации создания недвижимого имущества в результате слияния дополнительно представляются в отношении капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения и машино-места - технический паспорт, а в отношении земельного участка - землеустроительное дело.

2. Слияние недвижимого имущества может осуществляться только в отношении объектов недвижимого имущества одного вида и непосредственно примыкающих друг к другу. В отношении капитальных строений (зданий, сооружений) возможно также слияние, если в результате проведения строительных работ произошло образование единого капитального строения (здания, сооружения).

3. В результате слияния двух или более объектов недвижимого имущества создается один объект недвижимого имущества того же вида.

4. Объединенные путем слияния объекты недвижимого имущества считаются прекратившими существование.

5. При слиянии недвижимого имущества регистрационные дела на объединяемые объекты недвижимого имущества закрываются, а на созданный объект заводится новое регистрационное дело.

6. При слиянии недвижимого имущества актуальные права и ограничения (обременения) прав в отношении объединяемых объектов недвижимого имущества переносятся на созданный объект недвижимого имущества.

Перенос актуальных прав и ограничений (обременений) прав осуществляется посредством государственной регистрации их прекращения на объединяемые объекты недвижимого имущества и государственной регистрации их возникновения на созданный объект недвижимого имущества.

7. Слияние капитальных строений (зданий, сооружений), в которых возникло совместное домовладение, осуществляется по договору между всеми собственниками изолированных помещений, машино-мест, расположенных в этих строениях (зданиях, сооружениях).

8. Незавершенные законсервированные капитальные строения слиянию не подлежат.

Статья 54. Особенности государственной регистрации при гибели или уничтожении (сносе) недвижимого имущества

Если основанием прекращения существования недвижимого имущества являются его гибель или уничтожение (снос), то при государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества одновременно осуществляется государственная регистрация прекращения всех прав и ограничений (обременений) прав на это недвижимое имущество.

ГЛАВА 6 ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ И ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ) ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Статья 55. Основания для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество

Основаниями для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество являются:

договоры и иные сделки, предусмотренные законодательством Республики Беларусь, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные законодательством Республики Беларусь, но не противоречащие ему;

акты государственных органов и органов местного управления и самоуправления, которые предусмотрены законодательством Республики Беларусь в качестве основания возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

судебные постановления, устанавливающие или прекращающие права, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество;

постановления и предписания судебного исполнителя, копии акта судебного исполнителя о состоявшихся торгах (электронных торгах) или акта о приобретении имущества покупателем, акт судебного исполнителя о передаче имущества;

протоколы о результатах публичных торгов (аукционов) в отношении недвижимого имущества, обращенного в доход государства и реализованного согласно законодательству Республики Беларусь на публичных торгах (аукционах);

иные действия граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, с которыми законодательство Республики Беларусь связывает возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

события, с которыми законодательство Республики Беларусь связывает возникновение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

Статья 56. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации возникновения права собственности на недвижимое имущество по приобретательной давности

Документом, являющимся основанием для государственной регистрации возникновения права собственности на недвижимое имущество по приобретательной давности, является решение местного исполнительного и распорядительного органа, подтверждающее приобретательную давность, либо судебное постановление об установлении факта приобретательной давности.

Статья 57. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации возникновения сервитута

1. Документами, являющимися основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, являются:

1.1. договор, предусматривающий установление сервитута на недвижимое имущество;

1.2. судебное постановление.

2. Документ, являющийся основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, должен содержать описание его сущности, границ, а также срок действия и размер платы, если они установлены.

Статья 58. Особенности государственной регистрации права общей совместной собственности на недвижимое имущество

1. Государственная регистрация возникновения права общей совместной собственности осуществляется на основании заявления одного из кандидатов в правообладатели, если законодательством Республики Беларусь не предусмотрено иное.

2. Государственная регистрация перехода и прекращения права общей совместной собственности осуществляется на основании заявления всех собственников, если законодательством Республики Беларусь или соглашением между правообладателями не предусмотрено иное.

Статья 59. Особенности государственной регистрации связанных между собой прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество

Если в соответствии с законодательством Республики Беларусь права, ограничения (обременения) прав являются связанными между собой (переход права собственности на капитальное строение (здание, сооружение) и возникновение, переход, прекращение права, ограничения (обременения) права на земельный участок; право собственности и право хозяйственного ведения или оперативного управления; прекращение права аренды и неразрывно связанного с ним права субаренды земельного участка или предприятия как имущественного комплекса; переход права собственности по договору продажи недвижимости в рассрочку и ипотека; иные связанные права, ограничения (обременения) прав), то их государственная регистрация осуществляется одновременно.

Статья 60. Особенности государственной регистрации ипотеки

При государственной регистрации ипотеки в регистрационную книгу заносятся стоимость обеспеченного ипотекой обязательства или данные о порядке и условиях ее определения, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь об ипотеке.

Статья 61. Особенности государственной регистрации ренты

При государственной регистрации ренты в регистрационную книгу заносятся размер ренты или данные о порядке и условиях ее определения.

Статья 62. Особенности государственной регистрации доверительного управления

При государственной регистрации доверительного управления в регистрационную книгу заносится информация о полномочиях доверительного управляющего по распоряжению недвижимым имуществом.

Статья 63. Особенности государственной регистрации ареста, налагаемого на недвижимое имущество

1. Арест, налагаемый на недвижимое имущество судебным исполнителем, судом, другими уполномоченными органами в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь, и его отмена подлежат государственной регистрации незамедлительно при поступлении соответствующих заявлений.

2. Арест, наложенный на недвижимое имущество, отменяется (снимается) на основании решения органа (должностного лица), наложившего арест, или судебного постановления в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Статья 64. Уведомление правообладателя, кандидата в правообладатели о государственной регистрации возникновения ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, установленных по решению уполномоченных государственных органов

Государственная регистрация возникновения ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, установленных в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь по решению уполномоченных государственных органов, осуществляется с обязательным незамедлительным уведомлением заказным письмом соответствующих правообладателей, кандидатов в правообладатели.

Статья 65. Отметка о заявлении

1. Отметки о заявлениях вносятся регистратором в регистрационную книгу незамедлительно при поступлении соответствующих заявлений.
2. Отметки о заявлениях имеют правовые последствия только в случаях, указанных в законодательных актах Республики Беларусь.

Статья 65¹. Особенности государственной регистрации прекращения срочных прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество

1. Зарегистрированные право, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество, имеющие срок действия, прекращаются в момент истечения срока их действия без осуществления государственной регистрации их прекращения, за исключением права доверительного управления недвижимым имуществом, договор доверительного управления которым не предусматривает возможности прекращения этого договора в связи с истечением срока его действия.
2. Право доверительного управления недвижимым имуществом, договор доверительного управления которым не предусматривает возможности прекращения этого договора в связи с истечением срока его действия, прекращается с момента государственной регистрации его прекращения.

ГЛАВА 7 ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Статья 66. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом

1. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, - это документы, выражающие содержание сделки.
2. Если в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь для заключения сделки требуется согласие (согласование) других субъектов, кроме сторон сделки, то в соответствующую организацию по государственной регистрации дополнительно представляются документы, подтверждающие такое согласие (согласование), оформленные в установленном законодательством Республики Беларусь порядке.
3. Если в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь для заключения сделки требуется отказ от преимущественного права покупки других субъектов, кроме сторон сделки, то в соответствующую организацию по государственной регистрации дополнительно представляются документы, подтверждающие такой отказ, оформленные в установленном законодательством Республики Беларусь порядке.

Статья 66¹. Государственная регистрация сделки с несколькими объектами недвижимого имущества

Если предметом сделки являются несколько объектов недвижимого имущества, в отношении такой сделки осуществляется одна государственная регистрация.

Статья 67. Требования к документам, являющимся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом

1. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, из которых явствует волеизъявление гражданина, должны быть нотариально удостоверены либо удостоверены регистратором.

2. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, из которых явствует волеизъявление юридического лица, должны быть подписаны его руководителем либо другим лицом, уполномоченным на это учредительными документами, или иным уполномоченным лицом в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, из которых явствует волеизъявление индивидуального предпринимателя, должны быть им подписаны и могут быть нотариально удостоверены либо удостоверены регистратором.

3. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, из которых явствует волеизъявление государственного органа, должны быть выполнены на бланке соответствующего государственного органа и подписаны его руководителем либо другим лицом, уполномоченным на это положением или иным нормативным правовым актом о данном государственном органе.

Статья 68. Удостоверение регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом

1. Проекты договора, заявлений и других документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, могут быть представлены сторонами сделки или составлены регистратором. Если проект договора представлен сторонами сделки, регистратор должен проверить, соответствует ли содержание договора действительным намерениям сторон, не противоречит ли сделка законодательству Республики Беларусь, указаны ли в договоре все существенные условия. Составление проектов договора, заявлений и других документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, регистратор осуществляет по просьбе любой из сторон сделки.

2. Текст представленных документов должен быть написан ясно и четко, относящиеся к содержанию сделки числа и сроки обозначены хотя бы один раз словами, а наименования юридических лиц приведены без сокращений с указанием адреса их местонахождения. В документах фамилия, собственное имя и отчество гражданина, индивидуального предпринимателя, адрес их места жительства должны быть написаны полностью.

3. Регистратор обязан объективно, всесторонне и полно разъяснить всем участникам сделки ее смысл и значение, права и обязанности сторон, предупредить о последствиях,

дать разъяснения и по другим вопросам совершения регистрационного действия. Если кто-либо из участников сделки не владеет государственным языком, тексты оформляемых документов должны быть переведены ему переводчиком.

4. Регистратор должен принять возможные меры для выяснения, способны ли все лица, участвующие в сделке, понимать значение своих действий или руководить ими, не заблуждаются ли они в отношении сделки, нет ли обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения сторон сделки или стечения тяжелых обстоятельств.

5. Регистратор проверяет личность каждого участника сделки и подлинность его подписи, дееспособность граждан и правоспособность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, участвующих в сделке. В случае подписания договора, заявления, иного документа их представителем проверяются его полномочия. Полномочия представителей граждан и индивидуальных предпринимателей должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь.

6. Если гражданин вследствие физических недостатков, болезни или по каким-либо иным уважительным причинам не может собственноручно расписаться, по его поручению в его присутствии и в присутствии регистратора сделку, заявление или иной документ может подписать другой гражданин (за исключением гражданина, в пользу которого совершается сделка) с указанием причин, по которым документ не может быть подписан гражданином собственноручно.

7. Регистратор может не требовать явки известных ему должностных лиц (представителей) юридических лиц, если у него имеются образцы подписей этих лиц, полученные при личном обращении, и подлинность их подписей не вызывает сомнения.

8. Регистратор удостоверяет документы, выражающие содержание сделки с недвижимым имуществом, путем проставления на них отметки, подтверждающей удостоверение.

9. Удостоверение документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, производится регистратором в помещении организации по государственной регистрации в порядке, установленном специально уполномоченным органом государственного управления.

10. Удостоверение документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, может производиться регистратором вне помещения организации по государственной регистрации в случаях и порядке, установленных специально уполномоченным органом государственного управления.

ГЛАВА 8 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И ГАРАНТИИ

Статья 69. Ответственность при государственной регистрации

1. Республиканская и территориальные организации по государственной регистрации несут ответственность за убытки, причиненные гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам в результате:

1.1. предоставления недостоверной информации из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

1.2. неправомерного отказа в совершении регистрационных действий;

1.3. неправомерного совершения регистрационных и иных действий;

1.4. утраты, порчи документов или информации, хранящейся в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

1.5. нарушения установленных сроков рассмотрения заявлений.

2. Республиканская и территориальные организации по государственной регистрации обязаны возмещать причиненные убытки в полном объеме. В случае, если размер причиненных убытков превышает сумму, установленную Правительством Республики Беларусь, соответствующей организации по государственной регистрации сумма возмещенных убытков компенсируется из гарантийного фонда.

3. Суммы, выплаченные организацией по государственной регистрации потерпевшим, взыскиваются в порядке регресса с лиц, умышленные виновные действия которых привели к убыткам.

Статья 70. Гарантийный фонд

1. Гарантийный фонд создается республиканской организацией по государственной регистрации с целью компенсации убытков, возмещенных соответствующей организацией по государственной регистрации потерпевшим.

2. Гарантийный фонд формируется из отчислений от платы, взимаемой организациями по государственной регистрации.

3. Порядок создания и распоряжения гарантийным фондом устанавливается Правительством Республики Беларусь.

ГЛАВА 9 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 71. Переходный период

1. Переходным периодом является промежуток времени, в течение которого формируются:

1.1. система организаций по государственной регистрации;

1.2. документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

2. Для каждой области и города Минска продолжительность переходного периода и план мероприятий по формированию территориальных регистров недвижимого имущества устанавливаются специально уполномоченным органом государственного управления по согласованию с соответствующим областным, Минским городским исполнительными комитетами. Продолжительность переходного периода не может быть более одного года с момента вступления в силу настоящего Закона.

3. В переходный период межведомственную координацию и координацию между специально уполномоченным органом государственного управления и областными, Минским городским исполнительными комитетами осуществляет Правительство Республики Беларусь.

4. В переходный период до начала осуществления деятельности организаций по государственной регистрации государственная регистрация осуществляется государственными организациями, осуществляющими государственную регистрацию на момент принятия настоящего Закона.

Статья 72. Формирование системы организаций по государственной регистрации

1. Специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации и республиканская организация по государственной регистрации в срок не позднее трех месяцев со дня официального опубликования настоящего Закона определяются Президентом Республики Беларусь по предложению Правительства Республики Беларусь.

2. Имущество коммунальной собственности, используемое на момент принятия настоящего Закона для государственной регистрации (учета) в отношении земельных участков, а также имущество коммунальных юридических лиц, которые на момент принятия настоящего Закона осуществляют государственную регистрацию (учет) в отношении строений, подлежат безвозмездной передаче из коммунальной собственности в республиканскую в порядке, установленном Правительством Республики Беларусь. Указанное имущество закрепляется за территориальными организациями по государственной регистрации.

Статья 73. Формирование документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

1. В переходный период государственные организации, осуществляющие на момент принятия настоящего Закона государственную регистрацию недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, обязаны безвозмездно передать в течение трех месяцев со дня запроса республиканской организации по государственной регистрации все документы, связанные с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Прием документов должен быть осуществлен соответствующими организациями по государственной регистрации. В период передачи документов возможно прекращение приема документов или дополнительное приостановление совершения регистрационных действий, но не более чем на 10 рабочих дней.

2. Первоначальное формирование документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется путем перенесения записей, сведений и документов, имеющих в переданных документах.

3. Недвижимое имущество считается зарегистрированным, если на момент вступления в силу настоящего Закона в государственных организациях, осуществлявших ранее государственную регистрацию (учет) недвижимого имущества, имеется информация, необходимая для заведения регистрационного дела и внесения записей в регистрационную книгу. В отношении такого недвижимого имущества порядок заведения регистрационного дела и внесения записей в регистрационную книгу устанавливается республиканской организацией по государственной регистрации. Если имеется неполная информация для заведения регистрационного дела и внесения записей в регистрационную книгу, то недостающая информация восполняется соответствующей организацией по государственной регистрации самостоятельно.

4. Государственная регистрация объектов недвижимого имущества, эксплуатируемых (используемых) до момента вступления в силу настоящего Закона, в

отношении которых в государственных организациях, осуществлявших ранее регистрацию (учет) недвижимого имущества, отсутствует необходимая информация, производится в порядке, установленном Правительством Республики Беларусь.

5. Права, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество считаются зарегистрированными, если на момент вступления в силу настоящего Закона в государственных организациях, осуществлявших ранее регистрацию (учет) прав на недвижимое имущество, имеется информация, необходимая для внесения записей в регистрационную книгу. В отношении таких прав, ограничений (обременений) прав порядок внесения записей в регистрационную книгу устанавливается республиканской организацией по государственной регистрации. Если имеется неполная информация для внесения записей в регистрационную книгу, то недостающая информация восполняется соответствующей организацией по государственной регистрации самостоятельно.

6. Если основанием возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество является сделка, заключенная до момента вступления в силу настоящего Закона и соответствующая требованиям законодательства Республики Беларусь, действующего на момент заключения сделки, то возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество подлежат регистрации независимо от соответствия порядка заключения сделки требованиям настоящего Закона.

Сделки, заключенные до момента вступления в силу настоящего Закона, которые не подлежали государственной регистрации в соответствии с законодательством Республики Беларусь, действовавшим на момент их заключения, не подлежат государственной регистрации.

Статья 74. Действительность ранее проводившейся государственной регистрации

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, проводившаяся в установленном порядке до вступления в силу настоящего Закона специально уполномоченным органом по земельным ресурсам и землеустройству, государственным унитарным предприятием «Национальное кадастровое агентство» Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь, государственным унитарным предприятием «Республиканский центр учета и регистрации недвижимости» при Министерстве жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь, местными исполнительными и распорядительными органами в лице землеустроительных служб, организаций по регистрации и технической инвентаризации, является юридически действительной.

Статья 75. Вступление в силу настоящего Закона

1. Настоящий Закон вступает в силу через девять месяцев после его официального опубликования, за исключением пункта 1 статьи 72 и статьи 76, которые вступают в силу со дня официального опубликования настоящего Закона.

2. До приведения законодательства Республики Беларусь в соответствие с настоящим Законом оно применяется в той части, в которой не противоречит настоящему Закону, если иное не предусмотрено Конституцией Республики Беларусь.

Статья 76. Меры по реализации положений настоящего Закона

1. Правительству Республики Беларусь в срок не позднее девяти месяцев со дня официального опубликования настоящего Закона:

1.1. обеспечить формирование территориальных организаций по государственной регистрации, привести их деятельность, а также деятельность республиканской организации по государственной регистрации в соответствие с настоящим Законом;

1.2. разработать и утвердить программу поэтапного развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

1.3. разработать и утвердить нормативные правовые акты, необходимые для реализации положений настоящего Закона;

1.4. представить предложения по приведению законодательных актов Республики Беларусь в соответствие с настоящим Законом;

1.5. привести в соответствие с настоящим Законом решения Правительства Республики Беларусь;

1.6. обеспечить пересмотр и отмену министерствами и другими республиканскими органами государственного управления их нормативных правовых актов, противоречащих настоящему Закону.

2. Правительству Республики Беларусь до 1 января 2006 года разработать и внести в Палату представителей Национального собрания Республики Беларусь проект закона, определяющий правила формирования объектов недвижимого имущества, гражданского оборота частей (реальных долей) недвижимого имущества, государственной регистрации прав и сделок в отношении частей (реальных долей) недвижимого имущества.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко