



Рекомендации по вопросам, возникающим в практической деятельности территориальных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

1. Правомерно ли применять подпункт 1.6 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 1 марта 2010 г. № 101 "О взимании арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности" (далее – Указ № 101) при расчете арендной платы за земельные участки, предоставленные сельскохозяйственным организациям для обслуживания объектов недвижимого имущества, назначение которых напрямую не свидетельствует об их использовании для ведения сельского хозяйства (например, для обслуживания и эксплуатации растворного узла, здания заправки и т.п.)?

В соответствии с Указом № 101 при установлении размера ежегодной арендной платы в зависимости от функционального использования земельных участков к кадастровой стоимости применяются соответствующие коэффициенты.

Функциональное использование земельных участков (виды оценочных зон) определяется их целевым назначением согласно приложению 2 к Указу № 101.

Размер ежегодной арендной платы за земельные участки земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные для ведения сельского хозяйства, устанавливается в размере земельного налога, определенного в соответствии с налоговым законодательством. Согласно статье 196 Налогового кодекса Республики Беларусь ставки земельного налога на сельскохозяйственные земли сельскохозяйственного назначения (пахотные земли, залежные земли, земли под постоянными культурами, луговые земли) при наличии кадастровой оценки устанавливаются согласно приложению 2 к данному кодексу.

Таким образом, при предоставлении в аренду сельскохозяйственным организациям земельных участков для обслуживания различных объектов (растворный узел, автозаправочная станция и т.п.) без указания в решении о предоставлении такого земельного участка на то, что эти объекты используются для ведения сельского хозяйства, функциональное использование и, соответственно, размер арендной платы определяются в соответствии с приложением 2 к Указу № 101 как для земельных участков, используемых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства.

В целях соблюдения прав и законных интересов землепользователей целесообразно территориальным организациям по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – территориальные организации по государственной регистрации) направлять в организации по землеустройству и землеустроительные службы местных исполнительных комитетов рекомендации об указании в решениях о предоставлении в аренду сельскохозяйственным организациям земельных участков для обслуживания различных объектов сведений о том, что соответствующие объекты будут использоваться для ведения сельского хозяйства.

2. При продлении отношений путем заключения нового договора аренды земельного участка если срок по предыдущему договору истек, следует ли вносить плату за право заключения договора аренды?

Согласно части третьей статьи 20 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле) в случае истечения срока пользования земельным участком, предоставленным во временное пользование либо аренду, эти права считаются прекратившимися с момента истечения такого срока.

Земельные участки, срок права аренды которых истек, предоставляются заинтересованным лицам с учетом требований Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 "Об изъятии и предоставлении земельных участков" (далее – Указ № 667).

Случаи, в которых при предоставлении земельных участков в аренду без проведения аукционов плата за право заключения договоров аренды этих участков не взимается или взимается на основании их кадастровой стоимости, определены в части четвертой и пятой пункта 6 Указа № 667.

3. Возможно ли размещение на земельных участках сторонних землепользователей линейных сооружений (включая опоры линий электропередач) без их изъятия с установлением сервитута?

Согласно пункту 4 Положения о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденного Указом № 667 (далее – Положение), не требуется изъятие и предоставление земельных участков (за исключением земельных участков из категорий земель, указанных в пункте 3 Положения), необходимых на период строительства (реконструкции, капитального ремонта) подземных линейных сооружений (газопроводов, нефтепроводов, кабельных линий электропередачи, связи и других сооружений), осуществляемого в границах охранных зон (контролируемых полос) этих сооружений в срок до полутора лет без вырубki древесно-кустарниковой растительности.

Возможность размещения на земельных участках сторонних землепользователей линейных сооружений, составными элементами которых являются, в том числе опоры линий электропередач, без изъятия у них земельных участков Положением не предусмотрена.

4. Какими нормативными правовыми актами следует руководствоваться при постановке территориальными организациями по государственной регистрации на учет бесхозяйного недвижимого имущества?

В соответствии с частью первой пункта 3 статьи 226 Гражданского кодекса Республики Беларусь бесхозяйные недвижимые вещи принимаются на учет территориальными организациями по государственной регистрации.

В настоящее время подготовлен проект постановления Правительства Республики Беларусь, предусматривающий дополнение перечня административных процедур, осуществляемых Государственным комитетом по имуществу и подчиненными ему организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21 ноября 2007 г. № 1578 "Об утверждении перечня административных процедур, осуществляемых Государственным комитетом по имуществу и подчиненными ему организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, и внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 8 июня 2004 г. № 689" (далее – перечень), административной процедурой по

постановке на учет бесхозного недвижимого имущества территориальными организациями по государственной регистрации.

До вступления в силу соответствующего нормативного правового акта Правительства Республики Беларусь при постановке на учет бесхозного недвижимого имущества следует руководствоваться Методическими указаниями об учете бесхозных капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, утвержденными приказом ГУП "Национальное кадастровое агентство" от 14 ноября 2005 г. № 340, с учетом требований Гражданского кодекса Республики Беларусь и других актов законодательства.

5. Возможно ли внести изменения в технический паспорт на объект недвижимого имущества в случае расхождения сведений о дате постройки объекта в техническом паспорте и иных документах, представленных для совершения регистрационных действий?

В соответствии с подпунктом 26.1 пункта 26 Инструкции о порядке проведения технической инвентаризации и проверки характеристик капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 28 июля 2004 г. № 39 (далее – Инструкция), год постройки для вновь построенного объекта следует указывать на основании акта приемки в эксплуатацию (для объектов, вводимых в эксплуатацию пусковыми комплексами (секциями многосекционного жилого дома) – на основании акта приемки в эксплуатацию первого пускового комплекса (первых секций многосекционного жилого дома), а для эксплуатируемых объектов – на основании сведений из похозяйственных или домовых книг либо справок о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества, предоставляемых заявителем либо запрашиваемых самостоятельно. В случае отсутствия акта приемки в эксплуатацию или сведений из похозяйственных или домовых книг либо справок о балансовой принадлежности и стоимости допускается указание года постройки на основании сведений из других документов, подтверждающих год постройки объекта.

При невозможности определения года постройки строения в соответствующих графах (строках) форм инвентарного дела, технического паспорта или ведомости технических характеристик проставляется прочерк. В случае наличия разрешения на строительство в технических паспортах или ведомостях технических характеристик следует указывать год начала строительства.

Ранее действовавшая редакция Инструкции устанавливала, что если строение построено до 1945 года и точный год постройки не известен, следует писать "до 1945 года". При постройке строения после 1945 года год постройки должен был быть выяснен путем запроса в местные исполнительные и распорядительные органы. При невозможности определения года постройки строения делалась надпись: "Не определен". Для вновь построенного объекта на основании актов приемки в эксплуатацию, а для эксплуатируемых объектов на основании сведений из похозяйственных или домовых книг либо справок о балансовой стоимости следовало указывать дату ввода в эксплуатацию. В случае если полная дата ввода в эксплуатацию неизвестна, следовало указывать известные год и месяц или год ввода в эксплуатацию.

На основании изложенного, в случае изготовления технического паспорта на объект недвижимого имущества с нарушением требований Инструкции, следует изготавливать новый технический паспорт с указанием достоверных сведений о дате постройки объекта недвижимого имущества.

6. Может ли справка о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества быть подписана не руководителем организации, а иным уполномоченным руководителем лицом (например, заместителем директора, главным инженером в соответствии с приказом)?

Подписание выдаваемой организацией справки о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества лицом, уполномоченным на ее подписание в установленном порядке руководителем этой организации, не противоречит действующему законодательству. При этом документы, подтверждающие наличие таких полномочий, дополнительно регистратором в целях совершения регистрационных действия не истребуются. Однако, в разделе "Дополнительные сведения" заявления о государственной регистрации рекомендуется вносить информацию о том, что справка подписана лицом, уполномоченным на ее подписание в установленном порядке руководителем организации.

Кроме того, в настоящее время подготовлен проект постановления Правительства Республики Беларусь, прямо предусматривающий возможность подписания справки о балансовой принадлежности и стоимости объекта недвижимого имущества, представляемой для совершения регистрационных действий, в том числе лицом, уполномоченным руководителем в установленном порядке.

7. Каким нормативным правовым актом следует руководствоваться при определении субъектов, осуществляющих подписание заявления о государственной регистрации в отношении объекта недвижимого имущества, являющегося предметом лизинга, прав на данный объект, а также договора лизинга?

В соответствии с пунктом 6 Положения о лизинге, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 4 июня 2010 г. № 865, предмет лизинга, права на него и (или) договор лизинга, подлежащие государственной регистрации в соответствии с законодательством, регистрируются уполномоченной государственной организацией по заявлению лизингополучателя, если иное не предусмотрено договором лизинга.

В соответствии с пунктом 2 статьи 33 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 года "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним" (далее – Закон о регистрации) форма заявления о государственной регистрации и порядок его подписания устанавливаются специально уполномоченным органом государственного управления.

Согласно части первой подпункта 13.4 пункта 13 Инструкции о порядке заполнения и подписания заявления о государственной регистрации, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 23 апреля 2004 г. № 17, при государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, соглашения о ее изменении или расторжении, а также основанного на такой сделке права, в том числе доли в праве, или ограничения (обременения) права заявление о государственной регистрации должно подписываться совместно сторонами сделки, если иное не установлено договором или соглашением.

Статьей 10 Закона Республики Беларусь от 10 января 2000 года "О нормативных правовых актах" установлено, что нормативный правовой акт вышестоящего государственного органа (должностного лица) имеет большую юридическую силу по отношению к нормативным правовым актам нижестоящего государственного органа (должностного лица).

На основании изложенного, при определении субъектов, осуществляющих подписание

заявления о государственной регистрации в отношении объекта недвижимого имущества, являющегося предметом лизинга, прав на данный объект, а также договора лизинга регистраторам следует руководствоваться нормативным правовым актом вышестоящего государственного органа, а именно, Положением о лизинге, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 4 июня 2010 г. № 865.

При этом, в Инструкцию о порядке заполнения и подписания заявления о государственной регистрации, утвержденную постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 23 апреля 2004 г. № 17, будут внесены соответствующие изменения и дополнения для приведения в соответствие с нормами Положения о лизинге, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 4 июня 2010 г. № 865.

8. Возможно ли произвести государственную регистрацию дополнительного соглашения к предшествующему договору об ипотеке, в соответствии с которым изменяется первоначальное требование, обеспеченное ипотекой, путем увеличения его размера или добавления нового требования, с согласия последующего залогодержателя? Вправе ли предшествующий залогодержатель изменить первоначальное требование, обеспеченное ипотекой, без согласия залогодержателя по последующему договору об ипотеке, если это предусмотрено предшествующим договором об ипотеке?

Исходя из содержания пункта 3 статьи 31 Закона Республики Беларусь от 20 июня 2008 года "Об ипотеке", государственная регистрация соглашения об изменении предшествующего договора об ипотеке, влекущего за собой обеспечение новых требований предшествующего залогодержателя или увеличение размера требований, обеспеченных по этому договору, возможна без наличия согласия залогодержателя по последующему договору об ипотеке, если такая возможность была предусмотрена предшествующим договором об ипотеке.

9. Возможно ли производить удостоверение договоров ипотеки, содержащих условие об ограничении права залогодателя возлагать на наследников по завещанию исполнение каких-либо обязательств за счет наследства (завещательный отказ)?

В соответствии с пунктом 1 статьи 1040 Гражданского кодекса Республики Беларусь завещанием признается волеизъявление гражданина по распоряжению принадлежащим ему имуществом на случай смерти.

Право возложить на наследника по завещанию исполнение за счет наследства какого-либо обязательства в пользу одного или нескольких лиц (завещательный отказ) является действием по распоряжению имуществом наследодателя и условия соглашения, ограничивающие право залогодателя возлагать на наследников по завещанию исполнение каких-либо обязательств за счет наследства, ничтожны в силу статьи 21 Гражданского кодекса Республики Беларусь.

Таким образом, в случае представления для удостоверения договора об ипотеке, содержащего условие, ограничивающее право залогодателя осуществить завещательный отказ, регистратор отказывает в удостоверении документа, являющегося основанием для регистрации сделки, на основании подпункта 50.3 пункта 50 Инструкции об удостоверении регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 17 ноября 2004 г. № 48, - содержание документа не соответствует законодательству Республики Беларусь.

10. Необходимо ли в соответствии с пунктом 78 перечня документов и (или) сведений,

запрашиваемых подчиненными Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь государственными организациями при осуществлении административных процедур по заявлениям граждан, утвержденного постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 9 ноября 2010 г. № 63 (далее – приложение к постановлению № 63), для удостоверения соглашений (договоров) об изменении или расторжении договоров, указанных в подпунктах 22.18.1 – 22.18.5 пункта 22.18 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утверждённого Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 (далее – Перечень административных процедур), запрашивать документы, предусмотренные для удостоверения соответствующего соглашения (договора), указанного в подпунктах 22.18.1 – 22.18.5 пункта 22.18 Перечня административных процедур?

В связи с тем, что постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 9 ноября 2010 г. № 63 "Об определении перечня документов и (или) сведений, запрашиваемых подчиненными Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь государственными организациями при осуществлении административных процедур по заявлениям граждан" не предусмотрено каких-либо исключений, при удостоверении соглашений (договоров) об изменении или расторжении договоров, указанных в подпунктах 22.18.1 – 22.18.5 пункта 22.18 Перечня административных процедур, необходимы все предусмотренные данными подпунктами документы.

11. Необходимо ли регистратору в силу пункта 79 приложения к постановлению № 63 для удостоверения дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка при изменении взимаемой за земельный участок арендной платы запрашивать, в том числе и выписку из решения уполномоченного государственного органа о внесении изменений в договор аренды земельного участка?

Пунктом 79 приложения к постановлению № 63 установлен перечень документов, запрашиваемый для удостоверения соглашений (договоров), влекущих возникновение, переход, прекращение прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

Вместе с тем, соглашение к договору аренды земельного участка при изменении взимаемой за земельный участок арендной платы не влечет переход, прекращение прав или ограничений (обременений) прав на земельный участок, а является основанием для внесения исправлений в документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в части изменения размера арендой платы за находящейся в государственной собственности земельный участок в целях приведения договора аренды земельного участка в соответствии с требованиями действующего законодательства. В связи с этим, для удостоверения дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка при изменении взимаемой за земельный участок арендной платы запрашивать выписку из решения уполномоченного государственного органа о внесении изменений в договор аренды земельного участка не следует.

12. Необходимо ли запрашивать справку ОАО "Сбергательный банк "Беларусбанк" о предоставлении льготного кредита на строительство (реконструкцию), приобретение изолированного помещения, предусмотренную пунктами 21 и 22 приложения к постановлению № 63, в случае если в территориальных организациях по государственной регистрации имеется информация об использовании соответствующего льготного кредита?

Запрашивать справки ОАО "Сбергательный банк "Беларусбанк", предусмотренные пунктами 21 и 22 приложения к постановлению № 63 и содержащие информацию о предоставлении

льготного кредита на строительство (реконструкцию), приобретение изолированного помещения, в случае наличия указанной информации в территориальных организациях по государственной регистрации, нецелесообразно.

Вместе с тем, запрашивать предусмотренные пунктами 21 и 22 перечня справки ОАО "Сбергательный банк "Беларусбанк" следует в случаях несоответствия имеющихся в территориальной организации по государственной регистрации сведений об использовании льготного кредита представленным для государственной регистрации документам либо документам единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

13. Можно ли не указывать в описи регистрационного дела наименования и реквизиты документов, включенных в состав регистрационного дела, при первоначальном формировании документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним?

При первоначальном формировании документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним допускается не указывать в описи регистрационного дела наименования и реквизиты документов, которые были ранее приняты и включены в состав регистрационного дела.

Source URL: <https://mpt.gov.by/node/143>