



**НАЦИОНАЛЬНОЕ
КАДАСТРОВОЕ
АГЕНТСТВО**

Государственная регистрация договоров купли-продажи недвижимого имущества

Начальник сектора
мониторинга
регистрационных действий
Управления правового
сопровождения
регистрационной
деятельности

Кондратьева Н А



- Указ Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков»
- Указ Президента Республики Беларусь от 08.05.2013 № 215 «О некоторых мерах по совершенствованию строительства (возведения, реконструкции) жилых помещений»
- Указ Президента Республики Беларусь от 17.06.2011 № 253 «Об отдельных вопросах купли-продажи жилых домов (квартир) сельскохозяйственных организаций»
- Указ Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений»
- Указ Президента Республики Беларусь от 23.09.2011 № 431 «О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области изъятия, предоставления и использования земельных участков»
- Указ Президента Республики Беларусь от 13.11.2014 № 524 «О приватизации жилых помещений государственного жилищного фонда»
- Указ Президента Республики Беларусь от 04.07.2012 № 294 «О порядке распоряжения государственным имуществом»
- Указ Президента Республики Беларусь от 06.06.2014 № 270 «О реализации программ государственного заказа на строительство жилья»
- Указ Президента Республики Беларусь от 16.11.2006 № 677 «О некоторых вопросах распоряжения имуществом, находящимся в коммунальной собственности, и приобретении имущества в собственность административно-территориальных единиц»
- Указ Президента Республики Беларусь от 09.11.2010 № 581 «О приобретении объектов недвижимости для местных нужд»
- Указ Президента Республики Беларусь от 11.08.2005 № 368 «О некоторых вопросах отчуждения жилых домов в сельских населенных пунктах»
- Указ Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан»
- Указ Президента Республики Беларусь от 09.01.2006 № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь»
- Указ Президента Республики Беларусь от 05.06.2009 № 232 «О некоторых вопросах проведения аукционов (конкурсов)»
- Указ Президента Республики Беларусь от 13.10.2006 № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь»



Нормативные правовые акты

- Гражданский кодекс Республики Беларусь (ГК)
- Жилищный кодекс Республики Беларусь (ЖК)
- Кодекс Республики Беларусь о браке и семье (КоБС)
- Кодекс Республики Беларусь о земле (КоЗ)
- Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»



Нормативные правовые акты

- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17.02.2012 № 156 «Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»
- Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 09.11.2010 № 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»
- Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 19.06.2012 № 20 «Об определении перечня документов и (или) сведений, запрашиваемых подчиненными Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь государственными организациями при осуществлении административных процедур по заявлениям юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»
- Постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 23.04.2004 № 17 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения и подписания заявления о государственной регистрации»
- Приказ Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 14.12.2011 № 414 «Об утверждении Инструкции о порядке формирования и ведения регистрационной книги»
- Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 28.08.2006 № 26 «Об утверждении форм свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации и Инструкции о порядке заполнения регистраторами свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации»
- Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 08.08.2013 № 38 «Об утверждении Инструкции о порядке удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом»



Порядок заключения договора купли-продажи недвижимого имущества

Этапы:

1. Поиск покупателя / необходимого объекта недвижимого имущества
2. Участие в проведении торгов или переговоры относительно условий сделки: цена, сроки и порядок оплаты и т.п.
3. Подготовка пакета необходимых документов (проект договора, письменные согласия (согласования) и т. д.), нотариальное удостоверение договора (при необходимости)
4. Государственная регистрация договора, а также основанных на договоре прав, ограничений (обременений) прав.

Поиск осуществляется путем:

- изучения рынка недвижимости (спрос/предложение), в том числе объявлений о проведении торгов (публичных торгов)
- размещение объявлений о покупке (продаже) непосредственно в интересующем районе населенного пункта или местности, в СМИ, глобальной сети Интернет
- обращения в организацию, осуществляющую риэлтерскую деятельность (к риэлтеру)
- опроса общих знакомых
- направления оферты (предложения заключить договор) потенциальному продавцу/покупателю (ст. 402 ГК)



Приобретение объекта недвижимости на торгах, на публичных торгах

Объект недвижимости может быть приобретен:

- на торгах (ст.417 ГК). Торги проводятся в форме аукциона или конкурса. По результатам торгов победитель или единственный участник (при его согласии) подписывает протокол аукциона, имеющий силу договора, или договор купли-продажи. Указанное лицо обращается за государственной регистрацией такого протокола (договора), а также основанных на нем прав. Сведения о цене проданного на торгах объекта подлежат отражению в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ).
- на публичных торгах (ст.516 Гражданского процессуального кодекса Республики Беларусь). Победителю публичных торгов или единственному участнику выдается акт о состоявшихся торгах/приобретении имущества покупателем (не подлежит государственной регистрации). Указанное лицо обращается за государственной регистрацией основанных на таком акте прав. Сведения о цене в ЕГРНИ не отражаются.



Переговоры относительно условий сделки



Стороны договора
купли-продажи (ДКП)
самостоятельно
определяют все
существенные условия
сделки, в том числе,
условие о цене, с
соблюдением норм
законодательства (ст.
ст.394, 402, 525, 526 529 ГК,
Указ №615)

Особенности определения цены:

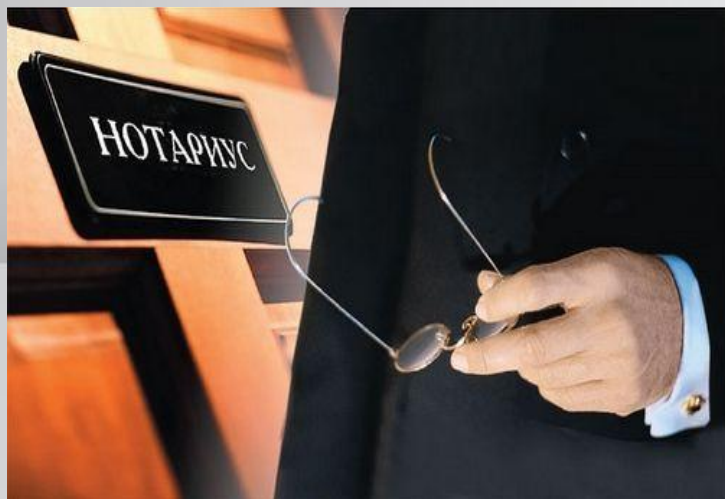
- Земельные участки, находящиеся в частной собственности – цена должна быть не ниже кадастровой стоимости (ст.31 КоЗ)
- Цена объектов недвижимости, находящихся в государственной собственности, определяется в соответствии с Указом № 294
- Жилые помещения, построенные сельхоз организациями (Указ № 253):
 - 1) оценочная стоимость (но не выше рыночной), установленная индексным методом (если жилое помещение построено за счет собственных средств сельхоз организации)
 - 2) -- //-- . При этом цена не должна быть меньше суммы средств, затраченных на строительство (если жилое помещение построено с привлечением средств гос. поддержки).

Получение согласий, согласований, отказов и т.д. требуется при:

- Отчуждении имущества, являющегося общей совместной собственностью (ст.256 ГК) – согласие участников общей совместной собственности
- Возмездном отчуждении доли в праве собственности (ст.253 ГК) – отказ участников общей долевой собственности от права преимущественной покупки
- Отчуждении залогодателем предмета залога (ст.327 ГК) – согласие залогодержателя
- Отчуждении имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении (ст.ст.276, 279 ГК) – согласие собственника имущества (соответствующего органа государственного управления)
- др.



Подготовка пакета необходимых документов



- Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, из которых явствует волеизъявление гражданина или индивидуального предпринимателя, осуществляющего предпринимательскую деятельность без печати, должны быть удостоверены нотариально либо удостоверены регистратором (ст.67 Закона о регистрации).
- Сделка должна быть нотариально удостоверена в случаях, указанных в законодательных актах, а также если стороны договорились о том, что договор должен быть нотариально удостоверен.

Государственная регистрация ДКП, а также основанных на нем прав

Общие правила:

- Государственная регистрация ДКП, основанных на нем прав осуществляется регистратором территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ТОР) по месту нахождения недвижимого имущества
- Если по договору отчуждается несколько объектов недвижимости, расположенных на территории разных регистрационных округов, сделка регистрируется один раз в любой из ТОР по выбору сторон
- Заявление о государственной регистрации сделки (ДКП), а также основанных на нем прав подписывается совместно сторонами сделки, если иное не предусмотрено договором (пп.13.4.п.13 Инструкции № 17)
- Заявление о государственной регистрации подается в отношении одного объекта недвижимости, т.е. в нем могут быть указаны объекты государственной регистрации (ст.4 Закона о регистрации) только в отношении одного объекта недвижимости. Исключение: регистрация прав на земельный участок по п.12 Указа № 667.
- Государственная регистрация перехода права собственности на капитальное строение (здание, сооружение) и возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на земельный участок, перехода права собственности на капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение, проданные в рассрочку, и ипотека таких объектов осуществляются одновременно с (ст.59 Закона о регистрации)
- Государственная регистрация прав на земельный участок при соблюдении условий, установленных п.12 Указа № 667, может быть осуществлена на основании тех же документов, что и государственная регистрация перехода права собственности на капитальное строение (КС), изолированное помещение в КС, в котором возникло совместное домовладение (СД), а управление общим имуществом осуществляется непосредственно (собственников изолированных помещений не более 5)
- Документы, представленные для совершения регистрационных действий, принимаются при отсутствии оснований для отказа в приеме таких документов (п.5 ст.34 Закона о регистрации)
- Регистрационные действия совершаются при отсутствии оснований для отказа в совершении таких действий (п.1 ст.36 Закона о регистрации)



Государственная регистрация ДКП, а также основанных на нем прав

Республиканское унитарное предприятие "Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"

ЗАЯВЛЕНИЕ
о государственной регистрации

Лист 1

I. Заявители

Гражданин Республики Беларусь Лукашов Андрей Петрович, дата рождения 23.12.1979, идентификационный номер 3231279M064PB5, адрес места жительства Могилевская обл., г. Могилев, пер. Гоголя, 8-66

II. Представители заявителей

III. Прошу произвести

1) государственную регистрацию сделки, 700/D-83986, Могилевская обл., г. Могилев, пер. Гоголя, 8-66
2) государственную регистрацию перехода права собственности на изолированное помещение, 700/D-83986, Могилевская обл., г. Могилев, пер. Гоголя, 8-66

IV. Документы, представленные для государственной регистрации

Договор дарения (РУП "Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру") от 04.01.2016 №б/н , ориг.1экз.
Паспорт гражданина Республики Беларусь образца 1996 года (Октябрьский РОВД г. Могилева) от 16.02.2005 №КВ1243326 , ориг.1экз.

V. Дополнительные сведения

в браке состоит, брачный договор не заключался, заказаны копии страниц документов

VI. Заполняется регистратором

1. Номер заявления:	196/16.1107	2. Количество листов:	1	3. Дата и время:	04.01.2016 15:37:11
4. Код регистратора:	1107	5. Регистратор:	Тышковиц Евгения Александровна	6. Подпись регистратора:	

VII. Подписи заявителей:

Лукашов А.П.

Заполнение заявления о государственной регистрации (ЗоГР)

- В разделе I «Заявители», как правило, указываются идентификационные сведения покупателя
- Раздел II «Представители заявителей» заполняется, если ЗоГР подписывается и подается представителем заявителя (действующим по доверенности, руководителем юр.лица и т.д.). Указываются идентификационные сведения лица, подписывающего ЗоГР
- В разделе III «Прошу произвести» указываются объекты государственной регистрации в отношении одного объекта недвижимости.
- В разделе IV «Документы, представленные для государственной регистрации» указывается наименование и реквизиты (дата, номер) соответствующих документов
- В разделе V «Дополнительные сведения» указываются соответствующие сведения (п.7 Инструкции № 17)



Государственная регистрация ДКП, а также основанных на нем прав

Республиканское унитарное предприятие "Могилевское агентство
по государственной регистрации и земельному кадастру"

ЗАЯВЛЕНИЕ о государственной регистрации

Лист 1

I. Заявители

Гражданин Республики Беларусь Лукашов Андрей Петрович, дата рождения 23.12.1979, идентификационный номер 3231279M064PB5, адрес места жительства Могилевская обл., г. Могилев, пер. Гоголя, 8-66

II. Представители заявителей

III. Прошу произвести

1) государственную регистрацию сделки, 700/D-83986, Могилевская обл., г. Могилев, пер. Гоголя, 8-66

2) государственную регистрацию перехода права собственности на изолированное помещение, 700/D-83986, Могилевская обл., г. Могилев, пер. Гоголя, 8-66

IV. Документы, представленные для государственной регистрации

Договор дарения (РУП "Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру") от 04.01.2016 №б/н , ориг.1экз.

Паспорт гражданина Республики Беларусь образца 1996 года (Октябрьский РОВД г. Могилева) от 16.02.2005 №КВ1243326 , ориг.1экз.


V. Дополнительные сведения

в браке состоит, брачный договор не заключался, заказаны копии страниц документов

VI. Заполняется регистратором

1. Номер заявления: 196/16.1107	2. Количество листов: 1	3. Дата и время: 04.01.2016 15:37:11
4. Код регистратора: 1107	5. Регистратор: Тишкович Евгения Александровна	6. Подпись регистратора:

VII. Подписи заявителей:

 Лукашов А.П.

При заполнении ЗоГР с использованием ПО NKA_НЕТ 2 регистратором :

- вносятся сведения о заявителе: выбирается из уже внесенных данных или добавляется новый субъект
- аналогично вносятся сведения о представителе заявителя (при необходимости)
- выбирается регистрационная книга, в которую будут вноситься соответствующие записи
- из классификатора выбираются необходимые объекты государственной регистрации, количество которых зависит от условий ДКП и обстоятельств: ст.59 Закона о регистрации, п.12 Указа № 667
- из классификатора выбираются наименования документов, представленных для совершения регистрационных действий, описание документов и их реквизиты вносятся вручную
- дополнительные сведения вносятся в зависимости от обстоятельств :
 - о наличии полномочий на подписание договора у лица, подписавшего договор, решения полномочного органа юридического лица на совершение с недвижимым имуществом действий, влекущих государственную регистрацию, и иная информация в случаях, предусмотренных законодательством;
 - о том, состоит ли заявитель в браке, а также о наличии брачного договора, содержащего условия относительно недвижимого имущества, о государственной регистрации возникновения либо перехода права собственности на которое подано заявление о государственной регистрации;
 - о необходимости изготовления дополнительных свидетельств (удостоверений) о государственной регистрации с указанием их количества, которое не может превышать количество заявителей, указанных в разделе I "Заявители" заявления о государственной регистрации;
 - о приобщении к заявлению о государственной регистрации документов и (или) сведений, не включенных в перечни документов и (или) сведений, представляемых заинтересованными лицами для осуществления соответствующей административной процедуры
 - ("Документы и (или) сведения, не включенные в перечни документов и (или) сведений, представляемых заинтересованными лицами для осуществления административной процедуры, представлены заявителем (представителем заявителя, руководителем юридического лица (иным уполномоченным лицом) по личной инициативе");
 - о внесении платы за совершение административной процедуры и (или) оплате государственной пошлины посредством использования автоматизированной информационной системы единого расчетного и информационного пространства
- остальные реквизиты ЗоГР присваиваются автоматически



В зависимости от выбираемых объектов
государственной регистрации

ПО НКЦ_НЕТ 2 определяет (заложено в
классификаторе):

- листы регистрационной книги, в которые будут вносятся записи
- количество таких листов



Государственная регистрация ДКП, а также основанных на нем прав

При выборе только такого объекта государственной регистрации как государственная регистрация сделки

Республиканское унитарное предприятие "Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"

ЗАЯВЛЕНИЕ
о государственной регистрации

Лист 1

I. Заявители
Гражданин Республики Беларусь Лукашов Андрей Петрович, дата рождения 23.12.1979, идентификационный номер 3231279M064PB5, адрес места жительства Могилевская обл., г. Могилев, пер. Гоголя, 8-66

II. Представители заявителей

III. Прому произвести

1) государственную регистрацию сделки, 700/D-83986, Могилевская обл., г. Могилев, пер. Гоголя, 8-66

2) государственную регистрацию перехода права собственности на изолированное помещение, 700/D-83986, Могилевская обл., г. Могилев, пер. Гоголя, 8-66

IV. Документы, представленные для государственной регистрации
Договор дарения (РУП "Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру") от 04.01.2016 №б/н , орг.1экз.
Паспорт гражданина Республики Беларусь образца 1996 года (Октябрьский РОВД г. Могилева) от 16.02.2005 №КВ1243326 , орг.1экз.

V. Дополнительные сведения
в браке состоит, брачный договор не заключался, заказаны копии страниц документов

VI. Заполняется регистратором

1. Номер заявления: 196/16.1107	2. Количество листов: 1	3. Дата и время: 04.01.2016 15:37:11
4. Код регистратора: 1107	5. Регистратор: Тишкович Евгения Александровна	6. Подпись регистратора:

VII. Подписи заявителей:

записи вносятся в лист Е регистрационной книги, содержащий следующие поля:

- "Книга N";
- "N листа";
- "Номер записи";
- "Дата и время регистрации";
- "Наименование сделки";
- "Наименование права, ограничения (обременения) права";
- "Условие возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав";
- таблицу "Кандидаты в правообладатели", включающую поля: "Наименование/Ф.И.О."; "Государство/гражданство"; "УНП/Идентификационный номер"; "Адрес";
- таблицу "Наименование и реквизиты документов, выражающих содержание сделки", включающую поля: "Наименование документа"; "Дата"; "Номер";
- "Примечания регистратора";
- "Код регистратора";
- таблицу "Отметка о регистрации прав, ограничений (обременений) прав", включающую поле "Лист«.



Государственная регистрация ДКП, а также основанных на нем прав

Помимо внесения записи в лист Е регистрационной книги на ДКП проставляется регистрационная надпись установленного образца





Государственная регистрация ДКП, а также основанных на нем прав

Республиканское унитарное предприятие "Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"

**ЗАЯВЛЕНИЕ
о государственной регистрации**

Лист 1

I. Заявители

Гражданин Республики Беларусь Лукашов Андрей Петрович, дата рождения 23.12.1979, идентификационный номер 3231279M064PB5, адрес места жительства Могилевская обл., г. Могилев, пер. Гоголя, 8-66

II. Представители заявителей

III. Прошу произвести

- 1) государственную регистрацию сделки, 700/D-83986, Могилевская обл., г. Могилев, пер. Гоголя, 8-66
- 2) государственную регистрацию перехода права собственности на изолированное помещение, 700/D-83986, Могилевская обл., г. Могилев, пер. Гоголя, 8-66

IV. Документы, представленные для государственной регистрации

Договор дарения (РУП "Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру") от 04.01.2016 №б/н, ориг.1экз.

Паспорт гражданина Республики Беларусь образца 1996 года (Октябрьский РОВД г. Могилева) от 16.02.2005 №КВ1243326, ориг.1экз.

V. Дополнительные сведения

в браке состоит, брачный договор не заключался, заказаны копии страниц документов

VI. Заполняется регистратором

1. Номер заявления: 196/16.1107	2. Количество листов: 1	3. Дата и время: 04.01.2016 15:37:11
4. Код регистратора: 1107	5. Регистратор: Тишкович Евгения Александровна	6. Подпись регистратора:

VII. Подписи заявителей:

Лукашов А.П.

При выборе одновременно таких объектов государственной регистрации как

- государственная регистрация сделки
- государственная регистрация перехода права собственности на объект недвижимости

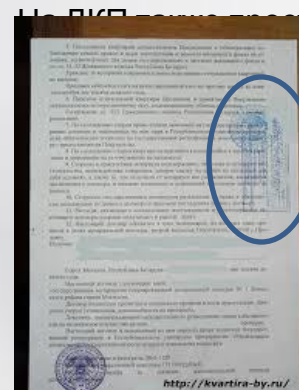
Записи, в том числе сведения о цене, вносятся в **новый лист ВА, СА или DA** соответствующей регистрационной книги через замену листа.

Сведения о цене объектов недвижимости указываются в порядке, изложенном в Информационном письме № 82 (с учетом изменений и дополнений)

Действие записи предыдущего листа ВА, СА или DA регистрационной книги прекращается.

Лист Е не заводится.

На риске является регистрационная надпись





При продаже объекта недвижимости в рассрочку

Республиканское унитарное предприятие "Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру"

**ЗАЯВЛЕНИЕ
о государственной регистрации**

Лист 1

I. Заявители

Гражданин Республики Беларусь Лукашов Андрей Петрович, дата рождения 23.12.1979, идентификационный номер 3231279M064PB5, адрес места жительства Могилевская обл., г. Могилев, пер. Гоголя, 8-66

II. Представители заявителей

III. Прошу произвести

1) государственную регистрацию сделки, 700/D-83986, Могилевская обл., г. Могилев, пер. Гоголя, 8-66

2) государственную регистрацию перехода права собственности на изолированное помещение, 700/D-83986, Могилевская обл., г. Могилев, пер. Гоголя, 8-66

IV. Документы, представленные для государственной регистрации

Договор дарения (РУП "Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру") от 04.01.2016 №б/н , ориг.1экз.

Паспорт гражданина Республики Беларусь образца 1996 года (Октябрьский РОВД г. Могилева) от 16.02.2005 №КВ1243326 , ориг.1экз.

V. Дополнительные сведения

в браке состоит, брачный договор не заключался, заказаны копии страниц документов

VI. Заполняется регистратором

1. Номер заявления: 196/16.1107	2. Количество листов: 1	3. Дата и время: 04.01.2016 15:32:11
4. Код регистратора: 1107	5. Регистратор: Тихович Евгения Александровна	6. Подпись регистратора:

VII. Подписи заявителей:

Лукашов А.П.

если иное не предусмотрено договором, с момента передачи платы товар, проданный в кредит (рассрочку), признается продавца для обеспечения исполнения покупателем его

ства

ополнительно указывается такой объект государственной регистрации возникновения ограничений недвижимости.

лист СВ или DV регистрационной книги.

и указывается продавец.



Государственная регистрация ДКП, а также основанных на нем прав

При наличии зарегистрированного права на земельный участок и соблюдении условий, установленных п.12 Указа № 667 (сохранения вида права на земельный участок, целевого назначения земельного участка, его границ и площади при переходе права собственности на КС, незавершенное законсервированное капитальное строение (НЗКС), изолированное помещение (ИП)), одновременно с государственной регистрацией **перехода права собственности на КС, НЗКС, ИП** осуществляется государственная регистрация **перехода прав на земельный участок** на основании тех же документов, что и государственная регистрация перехода права собственности на КС, НЗКС, ИП.



ДКП может быть указан в качестве основания государственной регистрации прав на земельный участок:

- права пожизненного наследуемого владения
- права постоянного пользования
- права аренды



Государственная регистрация ДКП, а также основанных на нем прав

По результатам осуществления государственной регистрации основанных на ДКП прав выдается соответствующее свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации установленного образца.





220005, г. Минск, пер. Краснозвездный, 12-320

+375 (17) 285-39-26, 294-81-53

www.nca.by, nca@nca.by