

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОТЧУЖДЕНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Вопросы отчуждения недвижимого имущества, в особенности жилых помещений, всегда являлись актуальными ввиду систематического изменения законодательства (в большей части жилищного), а также отсутствия единой практики его применения.

Для начала необходимо определить понятие жилого помещения. В соответствии со ст. 1 Жилищного кодекса Республики Беларусь (далее – ЖК), жилое помещение – это предназначенное для проживания граждан помещение, отапливаемое, имеющее естественное освещение и соответствующее санитарным нормам, правилам и гигиеническим нормативам и иным техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям (далее, если иное не установлено ЖК, – установленные для проживания санитарные и технические требования).

В Республике Беларусь отчуждение жилых помещений совершается по таким сделкам, как: купля-продажа, мена, дарение, договоры ренты, в т. ч. договор пожизненного содержания с иждивением и по другим сделкам, по которым предусмотрен переход права собственности. Следует отметить, что сделки по отчуждению недвижимого имущества, в т. ч. жилых помещений и земельных участков, облагаемого налогом в соответствии с Налоговым кодексом Республики Беларусь.

Исходя из общих норм гражданского права сделки об отчуждении недвижимости, в т. ч. жилых помещений и земельных участков, могут совершать только собственники имущества или их представители, действующие от их имени по нотариально удостоверенной доверенности или на основании закона. При этом для совершения сделки с недвижимостью нотариусу должны быть представлены документы, подтверждающие право собственности на недвижимость. Это могут быть договоры купли-продажи, дарения, мены, ренты и другие договоры, свидетельства о праве на наследство, регистрационные удостоверения и свидетельства о регистрации, выданные органами государственной регистрации недвижимого имущества, решения суда и др.

Следует отметить, что при отчуждении недвижимого имущества, приобретенного супругами совместно в браке, требуется согласие второго супруга на отчуждение. Однако если режим общего совместного имущества был изменен брачным договором, по которому отчуждаемые квартира или дом перешли из общей совместной собственности в личную собственность одного супруга, со-

гласие другого супруга не требуется – в этом случае достаточно представить брачный договор.

Еще один немаловажный момент, который необходимо рассмотреть: если квартира приватизирована с учетом жилищных квот, чеков «Жилье», денежных средств других членов семьи, то в данном случае требуется согласие всех участников приватизации. При отчуждении жилого помещения, в котором проживают члены семьи собственника, требуется их согласие на отчуждение. Если в отчуждаемом жилом помещении проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, для отчуждения этого жилого помещения требуется разрешение органов опеки и попечительства. В данном случае согласие граждан оформляется заявлением, согласие органов опеки – решением местного исполнительного органа.

Для совершения договора купли-продажи представляется документ об отсутствии зарегистрированных в отчуждаемом жилом помещении членов семьи. Это могут быть домовая книга, справки, выписка из лицевого счета, осуществляемые РКЦ и др.

Еще один нюанс, вызывающий на практике массу вопросов – это продажа жилых помещений, приобретенных с привлечением льготных кредитов. В данном случае продажа квартиры как и любого другого жилого помещения может осуществляться соответствующему исполкому в течение трех лет со дня погашения льготного кредита. При отказе соответствующего исполкома от приобретения указанного жилого помещения (по любой из сделок по отчуждению имущества) в течение трех лет со дня его погашения осуществляется другим лицам с разрешения этого исполкома. При этом до погашения льготного кредита решение исполкома о разрешении на отчуждение указанного жилого помещения может приниматься только с согласия АСБ «Беларусбанк».

В соответствии со ст. 165 Гражданского кодекса Республики Беларусь сделки с недвижимым имуществом подлежат обязательной государственной регистрации. При отсутствии таковой сделка признается ничтожной и применяются последствия ее недействительности. Сделка об отчуждении недвижимого имущества удостоверяется при условии представления нотариусу документа, подтверждающего государственную регистрацию имущества на имя отчуждателя. Для отчуждения жилого помещения нотариусу представляется выписка из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на изолированное помещение, капитальное строение, земельный участок. Удостоверение сделок по отчуждению жилых помещений и земельных участков производится нотариусом по месту их нахождения.

Следует отметить, что при отчуждении жилых домов нотариус проверяет права собственника жилого дома на земельный участок, на котором расположен дом, поскольку в соответствии с действующим законодательством покупателю одновременно с передачей права собственности на жилой дом передаются и права на земельный участок, необходимый для обслуживания этого жилого

дома. Для этого необходимо получить справку в соответствующем агентстве по государственной регистрации и земельному кадастру. Если земельный участок не оформлен, т. е. не произведена государственная регистрация земельного участка, на котором расположен отчуждаемый жилой дом, нотариус отказывает в удостоверении сделки.

Кроме того законодательством установлены ограничения на отчуждение недвижимости, если на это недвижимое имущество наложен арест.

Таким образом, для осуществления сделок с недвижимым имуществом необходимо соблюсти ряд условий и собрать ряд документов, предусмотренных законодательством. Если отчуждается жилое помещение, необходимо в обязательном порядке учитывать интересы всех собственников, лиц, имеющих право проживания и пользования этим жилым помещением, в особенности несовершеннолетних и недееспособных граждан.

УДК 347.9

П. М. Умарова

ПРИВОД КАК ОДНА ИЗ МЕР ПРОЦЕССУАЛЬНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ К УЧАСТНИКАМ ГРАЖДАНСКОГО ПРОЦЕССА

Принуждение во все времена являлось неизменной особенностью развития любого государства. Так как граждане не всегда добросовестно выполняют обязанности, возложенные на них соответствующим законом, государство закрепляет определенные гарантии их надлежащего выполнения. Вышесказанное полностью применимо к сфере гражданского судопроизводства, где достаточно остро затрагиваются права и свободы человека и гражданина.

В гражданском процессе факт надлежащего извещения сторон всегда выступал необходимым условием для проведения судебного разбирательства. Данное условие имеет большое практическое значение, поскольку суды по-прежнему откладывают судебные разбирательства в связи с неявкой сторон. А это влечет дополнительные затраты как государственных средств, так и средств граждан. Ведь каждое отложение, срыв судебного заседания, каждое повторное судебное рассмотрение тяжким бременем ложится на перегруженные суды.

Как показывает статистика, главной причиной срывов судебных заседаний по-прежнему остается неявка сторон по гражданскому делу, свидетелей, экспертов, а это порождает затягивание судебного процесса и влечет дополнительные издержки в работе судов. Таким образом, в настоящее время по-