

Зарегистрировано в Национальном реестре правовых актов
Республики Беларусь 25 июля 2002 г. N 2/882

ЗАКОН РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ 22 июля 2002 г. N 133-3

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*

(в ред. Закона Республики Беларусь от 05.12.2024 N 44-3)

(см. текст в предыдущей редакции)

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, используемые в настоящем Законе, и их определения

1. В настоящем Законе используются следующие основные термины и их определения:

1.1. 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 созданные капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение, машино-место;

1.2. единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним - государственный информационный ресурс, содержащий сведения и документы в отношении зарегистрированных объектов недвижимого имущества, находящихся на территории Республики Беларусь, прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

1.3. идентификационные сведения - фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), число, месяц, год рождения, идентификационный номер, гражданство физического лица; полное наименование, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика юридического лица; фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), число, месяц, год рождения, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика индивидуального предпринимателя;

1.4. 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;

1.5. 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 едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

1.6. инвентарный номер - не повторяющийся на территории Республики Беларусь номер капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места, который сохраняется в течение всего периода существования капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места и не может быть присвоен иному объекту недвижимого имущества;

1.7. кадастровая карта - часть единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, содержащая графическое изображение территории регистрационного округа, границ земельных участков, сервитутов, охранных зон, расположения капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений на земельных участках, а также информацию о кадастровых номерах земельных участков и инвентарных номерах капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, другую информацию в соответствии с законодательством;

1.8. кадастровый номер - не повторяющийся на территории Республики Беларусь номер земельного участка, который сохраняется в течение всего периода существования земельного участка и не может быть присвоен иному объекту недвижимого имущества;

1.9. капитальное строение (здание, сооружение) - любой возведенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого признано завершенным в соответствии с законодательством, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

1.10. 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 о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для нежилых изолированных помещений;

1.11. незавершенное законсервированное капитальное строение - законсервированный объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с законодательством, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, местонахождение, размеры которого описаны в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

1.12. 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, придание недвижимому имуществу статуса историко-культурной ценности, обременение, установленное в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества;

1.13. основные данные объекта недвижимого имущества - кадастровый номер, назначение, 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 объекта недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами;

1.14. ошибка нетехнического характера - ошибка в едином государственном регистре 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, вида права, ограничения (обременения) права, искажение размера долей в праве на недвижимое имущество;

1.15. пространственные данные объекта недвижимого имущества - данные о расположении объекта недвижимого имущества в пространстве, включающие сведения о его форме, в том числе представленные с использованием координат;

1.16. регистрационная книга - часть единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, содержащая записи о совершенных регистрационных и иных действиях в отношении объектов недвижимого имущества;

1.17. регистрационное дело - часть единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, содержащая заявления, в том числе заявления о государственной регистрации, а также копии документов, являющихся основанием для государственной регистрации, в отношении конкретного объекта недвижимого имущества, иные документы в соответствии с законодательством;

1.18. регистрационный округ - часть территории Республики Беларусь в границах одной или более административно-территориальной единицы, в пределах которой создается территориальная организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее - территориальная организация по государственной регистрации);

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

1.20. техническая ошибка - ошибка в едином государственном регистре 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 описки, пропуск слов, цифр, ошибки в арифметических расчетах.

2. Термины "государственная информационная система" и "государственный информационный ресурс" используются в настоящем Законе в значениях, определенных Законом Республики Беларусь от 10 ноября 2008 г. N 455-З "Об информации, информатизации и защите информации".

Термины "электронная копия документа на бумажном носителе" и "электронный документ" используются в настоящем Законе в значениях, определенных Законом Республики Беларусь от 28 декабря 2009 г. N 113-З "Об электронном документе и электронной цифровой подписи".

Статья 2. Правовое регулирование отношений, связанных с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

1. Отношения, связанные с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, регулируются законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также международными договорами Республики Беларусь и иными международно-правовыми актами, содержащими обязательства Республики Беларусь.

2. Законодательство о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним основывается на Конституции Республики Беларусь и состоит из Гражданского кодекса Республики Беларусь, Кодекса Республики Беларусь о земле, Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, настоящего Закона и иных актов законодательства.

3. Если международным договором Республики Беларусь установлены иные правила, чем те, которые содержатся в настоящем Законе, то применяются правила международного договора.

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);
- 1.3. незавершенные законсервированные капитальные строения;
- 1.4. изолированные помещения, в том числе жилые;
- 1.5. машино-места;
- 1.6. предприятия как имущественные комплексы;
- 1.7. другие виды объектов недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами.

2. Правила государственной регистрации в отношении участков недр, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, судов смешанного (река - море) плавания, космических объектов устанавливаются Правительством Республики Беларусь, если настоящим Законом, иными законодательными актами не определено иное.

3. Президентом Республики Беларусь могут устанавливаться особенности правового регулирования отношений, регламентированных 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, если не установлено иное, - 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;
сделки с недвижимым имуществом, подлежащие в соответствии с законодательными актами 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, регистраторы, иные работники республиканской организации по государственной регистрации или территориальных организаций по государственной регистрации, уполномоченные их руководителями на прием документов, представляемых для осуществления государственной регистрации, внесения исправлений в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, нотариусы, 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), иные заинтересованные лица.

2. Правообладателями и кандидатами в правообладатели могут быть:

- 2.1. Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы;

- 2.2. юридические лица Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица;
- 2.3. индивидуальные предприниматели;
- 2.4. граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства, за исключением индивидуальных предпринимателей (далее, если не установлено иное, - граждане);
- 2.5. иностранные государства.

Статья 6. Право на представительство в отношениях, регулируемых законодательством 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. Полномочия представителей граждан и индивидуальных предпринимателей должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, если иное не предусмотрено законодательными актами.

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.

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. Участие нотариуса в отношениях, регулируемых законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

1. 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, направляет в день его совершения в государственную информационную систему "Единый реестр имущества" для осуществления государственной регистрации электронные копии таких документов на бумажном носителе и составленное в виде электронного документа уведомление об их направлении (далее - уведомление нотариуса о направлении документов для государственной регистрации), а также получает свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации, составленное в виде электронного документа, а в случае совершения нотариального действия удаленно - на бумажном носителе, направленное ему регистратором в срок, установленный частью восьмой пункта 5 статьи 44 настоящего Закона.

Нотариус не направляет документы в соответствии с частью первой настоящего пункта в случае: совершения нотариальных действий при отсутствии государственной регистрации в отношении одного из объектов недвижимого имущества, права на которые являются связанными между собой;

выдачи свидетельства о праве собственности на доли в имуществе, нажитом супругами в период брака, на недвижимое имущество, не зарегистрированное в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

выдачи наследнику (наследникам) свидетельства о праве собственности на доли в имуществе, нажитом супругами в период брака;

выдачи свидетельства о праве на наследство на недвижимое имущество, не зарегистрированное в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

выдачи свидетельства о праве на наследство на земельные участки по истечении восемнадцати месяцев со дня открытия наследства;

когда основанием для государственной регистрации, кроме подлежащих направлению нотариусом документов, являются иные документы.

2. В случае, если основанием для внесения исправлений в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее, если не установлено иное, - внесение исправлений) являются документы, удостоверенные либо выданные нотариусом, нотариус, совершивший соответствующее нотариальное действие, направляет в день его совершения в государственную информационную систему "Единый реестр имущества" для внесения исправлений электронные копии таких документов на бумажном носителе и составленное в виде электронного документа уведомление об их направлении (далее - уведомление нотариуса о направлении документов для внесения исправлений), а также получает уведомление о внесении исправлений в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее, если не установлено иное, - уведомление о внесении исправлений), составленное в виде электронного документа, а в случае совершения нотариального действия удаленно - на бумажном носителе, направленное ему регистратором в срок, установленный частью третьей пункта 6 статьи 44 настоящего Закона.

3. Нотариус направляет в государственную информационную систему "Единый реестр имущества" составленные в виде электронного документа сообщения о начале удостоверения документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с зарегистрированным недвижимым имуществом (далее - сообщение нотариуса о начале удостоверения договора), сообщение о несовершении соответствующего нотариального действия (далее - сообщение нотариуса о несовершении нотариального действия).

4. Структура и формат уведомления нотариуса о направлении документов для государственной регистрации, уведомления нотариуса о направлении документов для внесения исправлений, сообщения нотариуса о начале удостоверения договора, сообщения нотариуса о несовершении нотариального действия, а также формат электронных копий документов на бумажном носителе, направляемых нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 и пунктом 2 настоящей статьи, устанавливаются Государственным комитетом по имуществу совместно с Министерством юстиции.

Статья 8. 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 предусмотрено законодательными актами.

3. Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества является обязательной, если иное не предусмотрено настоящим Законом и иными законодательными актами.

Правообладатели, кандидаты в правообладатели, иные заинтересованные лица обязаны обратиться за государственной регистрацией создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества в срок не более шести месяцев с момента наступления события или совершения действия, с которыми законодательство связывает наличие оснований для государственной регистрации, за исключением государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования жилых помещений, сроки государственной регистрации которых установлены жилищным законодательством, и иных случаев, установленных законодательными актами.

4. Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования мелиоративных систем, а также отдельно расположенных гидротехнических сооружений,

предназначенных для мелиорации земель, не является обязательной.

Статья 9. 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;
- 2.4. оперативного управления;
- 2.5. хозяйственного ведения;
- 2.6. доверительного управления;
- 2.7. аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи;
- 2.8. сервитута;
- 2.9. ипотеки;
- 2.10. ренты;
- 2.11. залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества;
- 2.12. залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;
- 2.13. ареста недвижимого имущества, доли в праве на недвижимое имущество, запрета на совершение регистрационных действий в отношении недвижимого имущества, доли в праве на недвижимое имущество;
- 2.14. ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества в связи с приданием ему статуса историко-культурной ценности;
- 2.15. ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества;
- 2.16. ограничения (обременения) прав на земельный участок;
- 2.17. иных ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, возникающих в силу законодательных актов, решений Президента Республики Беларусь или установленных уполномоченными государственными органами в соответствии с законодательными актами.

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.

Документами, удостоверяющими права на объекты недвижимого имущества, в отношении которых в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним внесены исправления в соответствии с абзацем пятым части первой пункта 8 статьи 31 настоящего Закона, являются свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации права индивидуального предпринимателя на соответствующий объект недвижимого имущества и уведомление о внесении исправлений.

4. Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество является обязательной, если иное не предусмотрено

настоящим Законом и иными законодательными актами.

Правообладатели, кандидаты в правообладатели, иные заинтересованные лица обязаны обратиться за государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество в срок не более шести месяцев с момента наступления события или совершения действия, с которыми законодательство связывает наличие оснований для государственной регистрации, за исключением государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на жилые помещения, сроки государственной регистрации которых установлены жилищным законодательством, и иных случаев, установленных законодательными актами.

5. Возникновение, переход, прекращение права аренды, субаренды, безвозмездного пользования капитальными строениями (зданиями, сооружениями), изолированными помещениями, машино-местами не подлежат государственной регистрации.

6. Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на мелиоративные системы, а также на отдельно расположенные гидротехнические сооружения, предназначенные для мелиорации земель, не является обязательной.

Статья 10. Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом

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

2. 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 9 настоящего Закона, в том числе договоры:

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

об ипотеке, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами;

доверительного управления недвижимым имуществом;

аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи;

залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества;

залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;

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

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

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

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

об изменении или расторжении зарегистрированных договоров с недвижимым имуществом.

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

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

4. Правообладатели, кандидаты в правообладатели, иные заинтересованные лица обязаны обратиться за государственной регистрацией сделок с недвижимым имуществом в срок не более шести месяцев со дня их совершения в надлежащей форме, за исключением государственной регистрации сделок с жилыми помещениями, сроки государственной регистрации которых

установлены жилищным законодательством, и иных случаев, установленных законодательными актами.

5. Договоры аренды, субаренды, безвозмездного пользования капитальными строениями (зданиями, сооружениями), изолированными помещениями, машино-местами не подлежат государственной регистрации и считаются заключенными со дня их подписания сторонами.

6. Государственная регистрация сделок с мелиоративными системами, а также с отдельно расположенными гидротехническими сооружениями, предназначенными для мелиорации земель, не является обязательной.

Статья 11. Последовательность государственной регистрации

1. Государственная регистрация создания капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения не может осуществляться ранее государственной регистрации создания земельных участков, на которых они расположены.

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.

4. 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.

5. 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.

6. 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) прав 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) прав на земельные участки, на которых они расположены.

7. 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, на два или более объекта недвижимого имущества, 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.

8. С учетом последовательности, установленной настоящей статьёй, одновременно могут 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 12. Недействительность государственной регистрации

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 недействительными являются также государственная регистрация изменения, прекращения существования недвижимого имущества, государственная регистрация прав, ограничений (обременений) прав на него и государственная регистрация сделок с ним.

3. В случае признания недействительной государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества недействительной является также государственная регистрация прекращения прав, ограничений (обременений) прав на него, осуществленная в связи с государственной регистрацией прекращения существования недвижимого имущества.

4. 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.

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

6. В случае признания недействительной (установления факта ничтожности) сделки с недвижимым имуществом недействительной является также государственная регистрация такой сделки и основанных на ней возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав.

ГЛАВА 2

СИСТЕМА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ОБЛАСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ

Статья 13. Система государственных организаций в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

В систему государственных организаций в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним входят:

Государственный комитет по имуществу;

республиканская организация по государственной регистрации - научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие "Национальное кадастровое агентство";
территориальные организации по государственной регистрации.

Статья 14. Государственный комитет по имуществу, его компетенция

Государственный комитет по имуществу:

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, объединяет, упраздняет регистрационные округа, изменяет их границы;

является владельцем единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и определяет порядок его функционирования;

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

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

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

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

устанавливает порядок аттестации регистраторов;

устанавливает формы документов, которые необходимо представить для осуществления государственной регистрации (если такие формы документов не установлены иными актами законодательства), 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 организацией по государственной регистрации и территориальными организациями по государственной регистрации, а также порядок учета предоставленной информации;

устанавливает формы уведомления о внесении исправлений в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, об аннулировании записи, внесенной в регистрационную книгу, выписки из регистрационной книги, требования к обеспечению защиты указанных документов от подделки;

определяет порядок организации осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, внесения исправлений;

определяет порядок осуществления республиканской организацией по государственной регистрации анализа регистрационных действий, действий по внесению исправлений, внесению отметок в регистрационную книгу, предоставлению сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, удостоверению документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, а также работ по технической инвентаризации (проверке характеристик) недвижимого имущества;

КонсультантПлюс: примечание.

Об установлении форм уведомлений см. постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 22.04.2010 N 31.

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

утверждает правила профессиональной этики регистратора;

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

определяет порядок направления уведомлений о намерении осуществлять деятельность в качестве авторизованного посредника, а также порядок направления авторизованным посредником в

республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальные организации по государственной регистрации электронных документов, электронных копий документов на бумажном носителе;

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

Статья 15. Республиканская организация по государственной регистрации, ее компетенция

1. Республиканская организация по государственной регистрации:

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

1.2. осуществляет техническую инвентаризацию недвижимого имущества и проверку характеристик недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных Государственным комитетом по имуществу;

1.3. устанавливает формы отчетности территориальных организаций по государственной регистрации перед республиканской организацией по государственной регистрации;

1.4. 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;

1.5. принимает решения об аннулировании записей, внесенных в регистрационную книгу при внесении исправлений, а также при первоначальном формировании единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, за исключением записей, внесенных на основании судебных постановлений;

1.6. проводит аттестацию регистраторов, ведет реестр регистраторов;

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

1.8. осуществляет анализ регистрационных действий, действий по внесению исправлений, внесению отметок в регистрационную книгу, предоставлению сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, удостоверению документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, а также работ по технической инвентаризации (проверке характеристик) недвижимого имущества;

1.9. осуществляет сбор, анализ, обобщение и ежегодное размещение на своем официальном сайте в глобальной компьютерной сети Интернет сводных показателей государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь;

1.10. принимает участие в подготовке и реализации государственных программ в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

1.11. ведет единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, обеспечивает защиту его информации в соответствии с законодательством об информации, информатизации и защите информации, в том числе о персональных данных;

1.12. осуществляет модернизацию единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и его программно-техническое сопровождение;

1.13. истребует и получает на безвозмездной основе от государственных органов, иных государственных организаций из государственных информационных ресурсов (систем) (в том числе из базовых государственных информационных ресурсов посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы, за исключением базовых государственных информационных ресурсов, владельцем которых является Государственный комитет по имуществу) сведения, в том числе персональные данные, и (или) документы, необходимые для обеспечения

сопоставимости, совместимости и достоверности данных о субъектах государственной регистрации, при реализации обязанностей и (или) полномочий, предусмотренных настоящим Законом и иными законодательными актами;

1.14. организует в соответствии с законодательством об информации, информатизации и защите информации, в том числе посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы, взаимодействие единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним с другими государственными информационными ресурсами, включая базовые, и (или) государственными информационными системами для обеспечения сопоставимости и совместимости данных о субъектах и объектах государственной регистрации;

1.15. обобщает информацию по рассмотрению обращений граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц республиканской организацией по государственной регистрации и территориальными организациями по государственной регистрации и вносит в Государственный комитет по имуществу предложения о совершенствовании законодательства о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

1.16. проводит аналитические исследования состояния, тенденций развития и практики применения законодательства о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

1.17. 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.

2. 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 организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации.

3. Республиканская организация по государственной регистрации подчинена и подотчетна Государственному комитету по имуществу.

Статья 16. Территориальная организация по государственной регистрации

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.

2. Территориальные организации по государственной регистрации осуществляют техническую инвентаризацию недвижимого имущества и проверку характеристик недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных Государственным комитетом по имуществу, оказывают услуги по составлению заявлений, договоров, соглашений и иных документов, связанных с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

3. Территориальная организация по государственной регистрации подотчетна республиканской организации по государственной регистрации.

4. Руководитель территориальной организации по государственной регистрации назначается на должность служащего и освобождается от нее руководителем Государственного комитета по имуществу по 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 17. Государственные гарантии обеспечения деятельности республиканской организации по государственной регистрации и территориальных организаций по государственной регистрации

Государство гарантирует обеспечение деятельности республиканской организации по государственной регистрации и территориальных организаций по государственной регистрации:

запрещается изъятие регистрационных книг, регистрационных дел, кадастровой карты, за исключением случаев, установленных законодательными актами, а также имущества республиканской организации по государственной регистрации и территориальных организаций по государственной регистрации, обеспечивающего ведение и сохранность единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на электронных носителях информации. В отношении единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним не могут совершаться иные действия, запрещающие или ограничивающие к нему доступ регистраторов;

государственные органы, иные государственные организации обязаны представлять по запросу республиканской организации по государственной регистрации и территориальных организаций по государственной регистрации или регистраторов имеющиеся у них сведения и документы, необходимые для осуществления республиканской организацией по государственной регистрации и территориальными 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 предусмотрено законодательными актами.

Статья 18. Регистратор. Назначение регистратора на должность служащего и освобождение от нее

1. Регистратор - работник республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации, который обладает исключительным правом:

1.1. 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;

1.2. присваивать кадастровый, инвентарный номер объекту недвижимого имущества;

1.3. определять регистрационные действия, подлежащие совершению на основании документов, направленных нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 статьи 7 настоящего Закона;

1.4. вносить информацию в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, если иное не предусмотрено настоящим Законом;

1.5. производить аннулирование записей, внесенных в регистрационную книгу, в соответствии со статьей 32 настоящего Закона.

2. Регистратор имеет право:

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

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

2.3. удостоверять форму внешнего представления электронного документа на бумажном носителе;

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

2.5. совершать иные действия, связанные с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

3. Регистратором может быть назначен гражданин Республики Беларусь, прошедший аттестацию на регистратора. Регистратор должен иметь высшее юридическое образование, или высшее образование по специальностям "Земельный кадастр" либо "Землеустройство и кадастры", или высшее образование и опыт совершения регистрационных действий не менее трех лет на день официального опубликования настоящего Закона. Регистратором не может являться гражданин Республики Беларусь, если он ранее совершил умышленное преступление, судимость за которое не снята или не погашена в установленном законом порядке.

Регистратор использует электронную цифровую подпись, выработанную с использованием личного ключа, сертификат открытого ключа которого издан республиканским удостоверяющим центром Государственной системы управления открытыми ключами проверки электронной цифровой подписи Республики Беларусь.

4. Государственный комитет по имуществу вправе устанавливать дополнительные требования к назначению регистратора.

5. Регистратор обязан не менее чем один раз в пять лет проходить аттестацию.

6. Регистратор республиканской организации по государственной регистрации назначается на должность служащего и освобождается от нее руководителем республиканской организации по государственной регистрации. Регистратор территориальной организации по государственной регистрации назначается на должность служащего и освобождается от нее руководителем соответствующей территориальной организации по государственной регистрации.

Статья 19. Независимость регистратора

1. В своей деятельности регистратор подчиняется только требованиям законодательства.

2. Регистратор не вправе совершать регистрационные и иные 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, усыновителей (удочерителей), детей, в том числе усыновленных (удочеренных), внуков, деда, бабушки, родных братьев и сестер);

2.3. если в отношении регистратора принято решение о неаттестации либо регистратор не прошел аттестацию.

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, непосредственно при совершении им регистрационных и иных действий в соответствии с пунктом 1 статьи 18 настоящего Закона;

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.

Статья 20. Печать, штампы и бланки регистратора

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

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

2. Регистратор имеет также штампы и бланки.

Статья 21. Авторизованный посредник

1. Авторизованный посредник оказывает гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам услуги, связанные с технической инвентаризацией (проверкой характеристик) недвижимого имущества, присвоением, изменением, прекращением существования адресов недвижимого имущества, 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 республиканской организацией по государственной регистрации и территориальными организациями по государственной регистрации, в том числе с использованием общегосударственной автоматизированной информационной системы.

Авторизованным посредником могут быть:

адвокат, коммерческая организация, являющаяся организатором аукциона, риэлтерская организация;

юридическое лицо, уполномоченное должностное лицо которого подписало документ, являющийся основанием для государственной регистрации, за исключением банка, небанковской кредитно-финансовой организации, открытого акционерного общества "Банк развития Республики Беларусь";

банк, небанковская кредитно-финансовая организация, открытое акционерное общество "Банк развития Республики Беларусь" в отношении заключенных ими договоров в целях обеспечения исполнения обязательств, а также иных договоров в рамках деятельности, осуществляемой ими для собственных нужд;

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, а также оформлять заказы на проведение работ по технической инвентаризации (проверке характеристик) недвижимого имущества, договоры о выполнении работ по присвоению, изменению, прекращению существования адресов недвижимого имущества;

2.2. получать от гражданина, индивидуального предпринимателя, 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, проведения работ по технической инвентаризации (проверке характеристик) недвижимого имущества, присвоению, изменению, прекращению существования адресов недвижимого имущества для их последующего направления в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальные организации 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 республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальные организации по государственной регистрации.

3. Лица, указанные в части второй пункта 1 настоящей статьи, о намерении осуществлять деятельность в качестве авторизованного посредника обязаны в порядке, определенном Государственным комитетом по имуществу, уведомить республиканскую организацию по государственной регистрации.

Статья 22. Финансирование деятельности республиканской организации по государственной регистрации и территориальных организаций по государственной регистрации

1. Финансирование деятельности республиканской организации по государственной регистрации и территориальных организаций по государственной регистрации осуществляется за счет поступлений от экономической деятельности, предусмотренной настоящим Законом, и иных источников, не запрещенных законодательством.

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, на основании документов, направленных нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 и пунктом 2 статьи 7 настоящего Закона, 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.

ГЛАВА 3

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

Статья 23. 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;

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

Статья 24. Принципы ведения единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

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

единообразие - ведение 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 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 25. Состав 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, кадастровой карты. Государственным комитетом по имуществу в состав единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним могут быть включены иные документы и (или) информация.

2. Ведение регистрационных книг, кадастровой карты осуществляется на электронных носителях информации. Ведение регистрационных дел осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях информации.

Ведение регистрационных книг, регистрационных дел, кадастровой карты 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 сведений регистрационной книги сведениям иных частей единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним приоритет имеют сведения регистрационной книги, за исключением случаев наличия в регистрационной книге ошибки.

Статья 26. Обеспечение сохранности сведений единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

1. Регистрационные книги, регистрационные дела, кадастровая карта, а также иные документы и (или) информация единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним подлежат постоянному хранению. Уничтожение, а также изъятие из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним каких-либо документов и (или) информации не допускаются, за исключением случаев, установленных законодательными актами.

Регистрационные книги, регистрационные дела, кадастровая карта, а также иные документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним предоставляются только государственным органам, иным государственным организациям и должностным лицам в случаях, установленных законодательными актами.

2. Для обеспечения сохранности документов, подлежащих постоянному хранению, в республиканской организации по государственной регистрации и территориальных организациях по государственной регистрации создаются архивы.

3. Порядок организации и деятельности архивов республиканской организации по государственной регистрации и территориальных организаций по государственной регистрации определяется в соответствии с законодательством в сфере архивного дела и делопроизводства.

Статья 27. Регистрационная книга

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 земельных участках, на которых 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, определяемой Государственным комитетом по имуществу;

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 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 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, ограничений (обременений) прав, дата (момент) возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав, идентификационные сведения о правообладателях и лицах, в пользу которых установлены ограничения (обременения), срок действия прав, 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, 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.

4. Регистрационная книга также содержит:

4.1. отметки о поступивших в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальные организации 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 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;

4.2. отметки о поступивших в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальные организации по государственной регистрации судебных постановлениях 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;

4.3. отметки о приостановлении совершения регистрационного действия;

4.4. отметки о поступивших в территориальные организации по государственной регистрации сведениях из местных исполнительных и распорядительных органов и (или) судов о наличии рассматриваемого в установленном порядке земельного спора;

4.5. отметки о начале удостоверения регистратором, нотариусом документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом;

4.6. отметки о приеме документов, направленных нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 и пунктом 2 статьи 7 настоящего Закона.

5. Каждая запись и отметка содержат дату внесения, номер, код регистратора, который внес или аннулировал запись или отметку в регистрационной книге, за исключением случаев, указанных в части второй настоящего пункта.

Отметка о начале удостоверения нотариусом документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, содержит дату внесения, номер, а также номер выданного нотариусу свидетельства на осуществление нотариальной деятельности, а отметки, указанные в подпункте 4.6 пункта 4 настоящей статьи, - дату внесения, номер, код регистратора, а также номер выданного нотариусу свидетельства на осуществление нотариальной деятельности.

Отметка о начале удостоверения нотариусом документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, вносится в регистрационную книгу в автоматическом режиме при поступлении в государственную информационную систему "Единый реестр имущества" сообщения нотариуса о начале удостоверения договора.

Записи и отметки могут содержать дополнительные сведения в соответствии с законодательством.

6. Записи, внесенные в регистрационную книгу, аннулируются на основании судебного постановления или решения республиканской организации по государственной регистрации. Аннулирование таких записей производится в порядке, установленном статьей 32 настоящего Закона.

7. Исправление записи осуществляется в случаях, установленных настоящим Законом, путем внесения новой записи в регистрационную книгу.

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

9. Отметки о заявлениях действительны в течение срока, установленного Государственным комитетом по имуществу, который не может быть больше одного месяца после внесения отметок о заявлениях в регистрационную книгу, за исключением:

9.1. отметок о юридических фактах, в результате которых могут произойти возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, о гибели или уничтожении недвижимого имущества, которые действуют бессрочно;

9.2. отметок о предстоящем изъятии и сносе недвижимого имущества, которые действуют до государственной регистрации прекращения права собственности на объекты недвижимого имущества, подлежащие сносу, либо отмены (признания недействительным) решения государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, о предстоящем изъятии земельного участка для государственных нужд и сносе расположенных на нем объектов недвижимого имущества, либо утраты этим решением силы;

9.3. отметок о поступивших в территориальные организации по государственной регистрации сведениях из местных исполнительных и распорядительных органов и (или) судов о наличии рассматриваемого в установленном порядке земельного спора, которые действуют до принятия уполномоченным государственным органом решения или вступления в законную силу судебного постановления по такому спору.

10. Действие отметок о заявлениях заинтересованного лица о намерении обратиться в суд для оспаривания сделки с недвижимым имуществом, прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, о государственной регистрации которых просит другое заинтересованное лицо, о юридических фактах, в результате которых могут произойти возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, может быть прекращено на основании заявления лица, по заявлению которого соответствующая отметка была внесена.

11. Отметка о начале удостоверения нотариусом документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, действует до:

11.1. приема документов, направленных нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 статьи 7 настоящего Закона;

11.2. поступления сообщения нотариуса о несовершении нотариального действия.

12. Отметка о начале удостоверения регистратором документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, действует до:

12.1. приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации соответствующей сделки;

12.2. принятия решения об отказе в удостоверении документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом;

12.3. отзыва заявления об удостоверении документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

Статья 28. Регистрационное дело

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

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

Статья 29. 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 Государственным комитетом по имуществу.

Содержание кадастровой карты должно соответствовать записям в регистрационной книге, документам, содержащимся в регистрационных делах.

Статья 30. Размещение пространственных данных объектов недвижимого имущества на публичной кадастровой карте

КонсультантПлюс: примечание.

Публичная кадастровая карта размещена на сайте <https://map.nca.by/>.

1. Пространственные данные объектов недвижимого имущества, сведения о которых содержатся в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, для ознакомления на безвозмездной основе правообладателей, иных заинтересованных лиц размещаются на публичной кадастровой карте в глобальной компьютерной сети Интернет в порядке, установленном республиканской организацией по государственной регистрации.

2. Финансирование расходов на ведение публичной кадастровой карты осуществляется за счет собственных средств республиканской организации по государственной регистрации и территориальных организаций по государственной регистрации, а также иных источников, не запрещенных законодательством.

Статья 31. Внесение исправлений в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

1. Внесение исправлений осуществляется регистратором на основании:

1.1. заявления правообладателя (одного из правообладателей), других заинтересованных лиц либо сведений из 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 сведений из государственных органов, иных государственных организаций - при внесении исправлений, связанных с изменением идентификационных сведений о правообладателях и т.д.;

1.5. заявления одного из супругов (бывших (переживших) супругов), лиц, к которым недвижимое имущество перешло в порядке наследования, уведомления нотариуса о направлении документов для внесения исправлений - при внесении исправлений, связанных с внесением записи о праве совместной собственности, в случае, если недвижимое имущество является совместной собственностью супругов (бывших супругов), но при осуществлении государственной регистрации была внесена запись о праве собственности одного лица;

1.6. совместного заявления всех заинтересованных лиц - при внесении исправлений о собственнике объекта недвижимого имущества, находящегося только в собственности государства,

ошибочно зарегистрированного на праве собственности за негосударственным юридическим лицом либо физическим лицом;

1.7. заявления заинтересованного лица (одного из заинтересованных лиц), уведомления нотариуса о направлении документов для внесения исправлений - при внесении исправлений о собственнике приватизированного жилого помещения на основании соглашения об определении долей в праве собственности на него.

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

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

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

5. Заявление о внесении исправлений заполняется и подается регистратору или иному лицу, уполномоченному на прием такого заявления руководителем республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации, заинтересованным лицом (его представителем) лично или посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы.

При приеме заявления о внесении исправлений или поступлении в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальную организацию по государственной регистрации судебного постановления, сведений из государственных органов, иных государственных организаций о внесении исправлений регистратор или иное лицо, указанное в части первой настоящего пункта, незамедлительно вносят в регистрационную книгу отметку об их приеме (поступлении).

Документы, представленные для внесения исправлений, принятые иным лицом, указанным в части первой настоящего пункта, передаются для внесения исправлений регистратору, определенному руководителем республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации либо уполномоченным им лицом.

О внесении исправлений по заявлениям правообладателей, иных заинтересованных лиц, а также об исправлении ошибок технического и нетехнического характера соответствующие правообладатели, иные заинтересованные лица уведомляются регистратором в письменной форме, а в случае подачи такого заявления посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы - в электронной форме посредством этого портала.

6. Внесение исправлений и выдача уведомлений о внесении исправлений либо мотивированный отказ во внесении исправлений осуществляются в течение трех рабочих дней со дня подачи заявления, а также документа, подтверждающего внесение платы за внесение исправлений (поступления сообщения об оплате посредством платежной системы в едином расчетном и информационном пространстве) (за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 1.2 пункта 1 и пунктом 7 настоящей статьи, и иных случаев, предусмотренных законодательными актами), 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 этот срок может быть продлен до одного месяца, если иной срок не установлен законодательными актами, постановлениями Совета Министров Республики Беларусь.

7. Исправление ошибок, допущенных регистратором, а также замена документов, содержащих такие ошибки, производятся на безвозмездной основе.

8. Внесение исправлений обеспечивается республиканской организацией по государственной регистрации в автоматическом режиме на основании:

сведений, содержащихся в реестре адресов Республики Беларусь, - при внесении исправлений, связанных с изменением сведений в структуре адреса недвижимого имущества, в том числе при изменении наименований населенного пункта и улицы, нумерации объекта недвижимого имущества;

персональных данных, содержащихся в регистре населения, - при внесении исправлений, связанных с изменением идентификационных сведений о правообладателях;

информации из Единого государственного регистра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей - при внесении исправлений, связанных с изменением идентификационных сведений о правообладателях;

информации из Единого государственного регистра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей - при внесении исправлений, связанных с возникновением, переходом прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в случае создания индивидуальным предпринимателем коммерческой организации, учреждаемой одним лицом.

При внесении исправлений в соответствии с абзацами вторым - четвертым части первой настоящего пункта уведомления о внесении исправлений не составляются.

Статья 32. Аннулирование записи, внесенной в регистрационную книгу

1. Записи, внесенные в регистрационную книгу при осуществлении государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, аннулируются регистратором республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации, регистратором которой соответствующая запись была внесена в регистрационную книгу, 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, а также при первоначальном формировании единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, аннулируются регистратором республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации, регистратором которой соответствующая запись была внесена в регистрационную книгу:

на основании судебного постановления - если они внесены при внесении исправлений по инициативе регистратора, на основании заявления правообладателя, иных заинтересованных лиц или сведений из государственных органов, иных государственных организаций либо судебного постановления, а также при первоначальном формировании единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

на основании решения республиканской организации по государственной регистрации - если они внесены при внесении исправлений по инициативе регистратора, на основании заявления правообладателя, иных заинтересованных лиц или сведений из государственных органов, иных государственных организаций, за исключением судебных постановлений, а также при первоначальном формировании единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

При поступлении в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальную организацию по государственной регистрации вступившего в законную силу судебного постановления о признании недействительной 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, а также при первоначальном формировании единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, аннулирование соответствующей записи в регистрационной книге производится регистратором республиканской организации по государственной регистрации не позднее рабочего дня, следующего за днем принятия такого решения, а регистратором территориальной организации по государственной регистрации - не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления решения республиканской организации по государственной регистрации в территориальную организацию по государственной регистрации.

2. В случае признания судом недействительными нескольких государственных регистраций аннулирование записей, внесенных в регистрационную книгу, производится в обратном порядке последовательности государственной регистрации, установленной статьей 11 настоящего Закона.

3. При аннулировании записи, внесенной взамен записи, ранее содержащейся в регистрационной книге, ранее содержащаяся запись становится актуальной.

4. О произведенном аннулировании записи, внесенной в регистрационную книгу при государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, регистратор в течение трех рабочих дней со дня ее аннулирования уведомляет:

суд, вынесший судебное постановление, - в письменной форме или в виде электронного документа с использованием системы межведомственного электронного документооборота государственных органов;

правообладателей и (или) кандидатов в правообладатели - посредством почтовой, электронной или иных видов связи, обеспечивающих фиксирование факта получения такого уведомления.

О произведенном аннулировании записи, внесенной в регистрационную книгу при внесении исправлений, а также при первоначальном формировании единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, регистратор в течение трех рабочих дней со дня ее аннулирования уведомляет:

суд, вынесший судебное постановление, или республиканскую организацию по государственной регистрации - в письменной форме или в виде электронного документа с использованием системы межведомственного электронного документооборота государственных органов;

правообладателей и (или) кандидатов в правообладатели - посредством почтовой, электронной или иных видов связи, обеспечивающих фиксирование факта получения такого уведомления.

Статья 33. Предоставление сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

1. Республиканская организация по государственной регистрации и территориальные организации по государственной регистрации обязаны предоставлять любому лицу необходимую информацию только о существующих в момент предоставления 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:

правообладателю;

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

государственным органам, иным государственным организациям, нотариусам в случаях, предусмотренных законодательными актами;

адвокатам 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, или ордера;

органам опеки и попечительства, иным организациям, уполномоченным законодательными актами осуществлять защиту прав и законных интересов совершеннолетних лиц, которые признаны судом недееспособными или ограниченно дееспособными, в связи с необходимостью выявления их имущества и защиты их имущественных прав и законных интересов.

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

3. Сведения об условиях сделки, явившейся основанием для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, могут быть предоставлены участникам этой сделки, а также лицам, которым права на соответствующий объект недвижимого имущества перешли в порядке универсального правопреемства.

Копии документов, являвшихся основанием для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав на него, сделок с ним, могут быть предоставлены лицу, представившему запрашиваемые документы (в интересах которого они были запрошены регистратором самостоятельно), а также лицам, которым права на соответствующий объект недвижимого имущества перешли в порядке универсального правопреемства.

Предоставление указанных в частях первой и второй настоящего пункта сведений и копий документов другим лицам допускается только в случаях, предусмотренных законодательными актами.

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

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 абзацах втором - шестом части первой пункта 2 настоящей статьи, а также иным лицам в случаях, предусмотренных законодательными актами.

5. Информация в отношении недвижимого имущества, сведения о котором отнесены к государственным секретам, может быть предоставлена только в порядке, установленном законодательством о государственных секретах.

6. Государственным комитетом по имуществу могут определяться иные виды информации, предоставляемой из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним с учетом ограничений на ее предоставление, предусмотренных настоящей статьёй.

7. Информация из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним или мотивированный отказ в предоставлении такой информации предоставляются письменно или, если заявление или запрос о предоставлении информации поданы посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы, в электронной форме посредством этого портала 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. В случае отказа в предоставлении информации плата за предоставление информации возвращается.

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

или посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы.

8. 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 на предоставление информации лицом республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации и скрепляется печатью этой организации. Такой документ может быть подписан электронной цифровой подписью в соответствии с законодательством об электронных документах и электронной цифровой подписи.

9. Отказ в предоставлении информации из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также уклонение от предоставления такой информации могут быть обжалованы в суд.

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

10. Сведения об информации, предоставленной из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, подлежат учету. Республиканская организация по государственной регистрации 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 34. Выписка из регистрационной книги

1. Форма выписки из регистрационной книги устанавливается Государственным комитетом по имуществу.

2. Выписка из регистрационной книги содержит:

2.1. основные данные объекта недвижимого имущества;

2.2. идентификационные сведения о собственнике недвижимого имущества. При долевой собственности указываются 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, о предстоящем изъятии и сносе, гибели или уничтожении недвижимого имущества, о начале удостоверения регистратором, нотариусом документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, о приеме документов, направленных нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 и пунктом 2 статьи 7 настоящего Закона;

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 устанавливается Государственным комитетом по имуществу.

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 35. 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 республиканской организации по государственной регистрации или территориальных организаций по государственной регистрации.

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

4. При совершении регистрационных действий регистратор имеет право:

4.1. истребовать и получать на безвозмездной основе из государственных органов, иных организаций, государственных информационных ресурсов (систем), в том числе посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы, сведения и (или) 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 Государственным комитетом по имуществу;

4.5. приостанавливать совершение регистрационных действий в случаях, предусмотренных пунктами 2 и 3 статьи 39 настоящего Закона;

4.6. отказать в совершении регистрационных действий в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 40 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 36. Общие требования к документам, представленным для осуществления государственной регистрации

1. Документами, необходимыми для осуществления государственной регистрации, являются: заявление о государственной регистрации или уведомление нотариуса о направлении документов для государственной регистрации;

документы, содержащие идентификационные сведения, подлежащие внесению 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, постановлениями Совета Министров Республики Беларусь;

документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, если иное не установлено законами, постановлениями Совета Министров Республики Беларусь;

документы, подтверждающие внесение платы за осуществление государственной регистрации (не представляются, если плата внесена посредством платежной системы в едином расчетном и информационном пространстве или если документы направлены нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 статьи 7 настоящего Закона);

документы, подтверждающие уплату государственной пошлины в случаях, установленных законодательными актами (не представляются, если государственная пошлина уплачена посредством платежной системы в едином расчетном и информационном пространстве или если документы направлены нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 статьи 7 настоящего Закона).

При внесении платы за осуществление государственной регистрации и (или) уплате государственной пошлины в случаях, предусмотренных законодательными актами, посредством платежной системы в едином расчетном и информационном пространстве в заявлении о государственной регистрации указывается учетный номер платежной операции в едином расчетном и информационном пространстве.

2. Требование пункта 1 настоящей статьи не распространяется на документы, поступившие в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальную организацию по государственной регистрации из государственных органов, наделенных в соответствии с законодательными актами правом давать регистраторам предписания, обязательные для исполнения, из судов. При поступлении из указанных органов предписания совершить 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 или международными договорами Республики Беларусь, а также переведены на один из государственных языков Республики Беларусь (верность перевода или подлинность подписи переводчика свидетельствуются нотариусом).

5. Документы, представляемые для осуществления государственной регистрации, могут быть представлены в виде нотариально засвидетельствованных копий, если иное не предусмотрено законодательством.

Статья 37. 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 Государственным комитетом по имуществу.

3. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, в случаях, установленных законодательными актами, 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 об осуществлении одновременно нескольких государственных регистраций, если не нарушаются требования статьи 11 настоящего Закона. В этом случае документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, общие для осуществления нескольких государственных регистраций, подаются в одном экземпляре.

Статья 38. Прием документов, представляемых для осуществления государственной регистрации

1. Документы, представляемые для осуществления государственной регистрации, могут быть поданы регистратору гражданами, индивидуальными предпринимателями, их представителями или представителями юридических лиц, подписавшими заявление о государственной регистрации (далее - заявитель (представитель заявителя)), лично или, если законодательными актами не установлена необходимость личной подачи, посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы, направлены нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 статьи 7 настоящего Закона, если иное не установлено настоящим Законом.

Руководитель республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации вправе уполномочить на прием документов, представляемых для осуществления государственной регистрации, иного работника республиканской организации по государственной регистрации или соответствующей территориальной организации по государственной регистрации (далее - уполномоченное лицо).

2. Оригиналы документов, содержащих идентификационные сведения, и документов, являющихся основанием для государственной регистрации, представленные заявителями (представителями заявителей) на бумажном носителе, подлежат возврату, кроме проекта отвода земельного участка с материалами по установлению его границы на местности или землеустроительного дела по установлению границы земельного участка, а документы, истребованные или изготовленные республиканской организацией по государственной регистрации или территориальной организацией по государственной регистрации, за изготовление которых заявитель (представитель заявителя) произвел оплату, кроме проекта отвода земельного участка с материалами по установлению его границы на местности или землеустроительного дела по установлению границы земельного участка, подлежат выдаче заявителю (представителю заявителя). Оригиналы документов, представленные заявителем (представителем заявителя) для осуществления государственной регистрации, истребованные на бумажном носителе, сканируются и после подписания электронной цифровой подписью регистратора (уполномоченного лица) вносятся в регистрационное дело в виде электронных копий документов на бумажном носителе.

3. Прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, производится регистратором (уполномоченным лицом) в помещении республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации.

4. Прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, может производиться регистратором (уполномоченным лицом) вне помещения республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации в порядке, установленном Государственным комитетом по имуществу.

5. Регистратор (уполномоченное лицо) отказывает в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, в случае, если:

5.1. эти документы не соответствуют требованиям законодательства;

5.2. эти документы представлены ненадлежащим лицом или способом;

5.3. заявление о государственной регистрации подписано ненадлежащим лицом;

5.4. регистрационное действие подлежит совершению другим регистратором;

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

5.6. представлены документы, содержащие недостоверные сведения либо сведения, не соответствующие сведениям единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, за исключением случая, когда расхождение вызвано технической ошибкой;

5.7. содержание этих документов 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.

6. В ходе приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, а также истребованных или изготовленных республиканской организацией по государственной регистрации или территориальной организацией по государственной регистрации, регистратор (уполномоченное лицо) вносит в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним информацию о заявителе (представителе заявителя), дате, времени поступления и перечень этих документов.

7. В случае принятия решения об отказе в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, регистратор (уполномоченное лицо) информирует заявителя (представителя заявителя) о мотивах отказа и порядке обжалования принятого решения в письменной форме, а в случае подачи заявления посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы - в электронной форме посредством этого портала, а также возвращает заявителю (представителю заявителя) документы, представленные для осуществления государственной регистрации, за исключением случаев подачи заявления в электронной форме.

8. В случае приема регистратором (уполномоченным лицом) документов, представленных для осуществления государственной регистрации, регистратор (уполномоченное лицо) незамедлительно:

8.1. выдает заявителю (представителю заявителя) либо направляет посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы документ, подтверждающий прием документов, с указанием даты, времени приема и перечня принятых документов;

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

9. Регистратор (уполномоченное лицо) не позднее рабочего дня, следующего за днем приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, посредством почтовой, электронной или иных видов связи, обеспечивающих фиксирование факта получения уведомления, информирует о приеме документов:

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

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

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.

Информирование лиц, указанных в абзацах втором и третьем части первой настоящего пункта, не требуется в случае государственной регистрации:

договора, удостоверенного нотариально либо регистратором, а также основанных на таком договоре прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество либо основанных на ином зарегистрированном договоре прав, ограничений (обременений) прав на такое имущество;

возникновения, перехода, прекращения права собственности на недвижимое имущество по заявлению обладателя права хозяйственного ведения, права оперативного управления либо лица, которому такое имущество передано в безвозмездное пользование;

перехода права собственности к Республике Беларусь или ее административно-территориальной единице в связи с приобретением в государственную собственность объектов недвижимого имущества;

перехода права хозяйственного ведения, оперативного управления при передаче недвижимого имущества в пределах одного собственника.

10. Последующие этапы регистрационных действий совершаются регистратором, принявшим документы, представленные для осуществления государственной регистрации, или иным регистратором в соответствии с порядком организации осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, определенным Государственным комитетом по имуществу.

Документы, представленные для осуществления государственной регистрации, принятые уполномоченным лицом, передаются для совершения последующих этапов регистрационных действий регистратору в соответствии с порядком организации осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, определенным Государственным комитетом по имуществу.

Статья 39. Принятие решения о совершении регистрационного действия, о приостановлении совершения регистрационного действия

1. 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 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 республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальную 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.

2. Совершение регистрационного действия может быть приостановлено регистратором на срок не более одного месяца при необходимости истребования дополнительных сведений и (или) документов, а также если в соответствии с законодательством регистратор обязан убедиться в отсутствии у заинтересованных лиц возражений против совершения этого действия, за исключением

случаев совершения регистрационного действия на основании судебного постановления, постановления судебного исполнителя.

3. 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 такому заявлению 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 такому 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. Информация о внесении такой отметки размещается на официальном сайте республиканской организации по государственной регистрации в глобальной компьютерной сети Интернет не позднее рабочего дня, следующего за днем ее внесения.

Если в течение срока приостановления совершения регистрационного действия в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальную 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.

4. Регистратор обязан в течение трех рабочих дней с даты принятия решения о приостановлении совершения регистрационного действия посредством почтовой, электронной или иных видов связи, обеспечивающих фиксирование факта получения извещения, или, если заявление о государственной регистрации подано посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы, посредством этого портала (на безвозмездной основе) проинформировать заявителя (представителя заявителя) о приостановлении совершения регистрационного действия с указанием срока и мотивов приостановления, а также порядка обжалования принятого решения.

5. Заявитель (представитель заявителя) вправе отозвать свое заявление о государственной регистрации до совершения регистрационного действия, подав соответствующее заявление в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальную организацию по государственной регистрации в порядке, установленном настоящим Законом для подачи заявления о государственной регистрации.

Статья 40. 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 с реконструируемым недвижимым имуществом, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на него;

возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество в случае обращения взыскания на него;

сделки с недвижимым имуществом, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на него в случае универсального правопреемства либо на основании вступившего в законную силу судебного постановления;

прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

возникновения права хозяйственного ведения или права оперативного управления недвижимым имуществом.

Регистрационные действия в случаях, указанных в части первой настоящего подпункта, совершаются на основании сведений 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;

1.5. в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним имеется запись о государственной регистрации ареста недвижимого имущества, доли в праве на недвижимое имущество, или ограничения распоряжения такими объектами, или запрета на совершение регистрационных действий в отношении таких объектов, сделка или права в отношении которых заявлены к государственной регистрации, если иное не установлено законодательными актами;

1.6. в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним имеется запись о государственной регистрации ареста недвижимого имущества, доли в праве на недвижимое имущество, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, сделка с которым заявлена к государственной регистрации, или ограничения распоряжения такими объектами, или запрета на совершение регистрационных действий в отношении таких объектов, если иное не установлено законодательными актами;

1.7. одновременно представлены разными заявителями (представителями заявителей), нотариусами два или более заявления о государственной регистрации, документы, указанные в части первой пункта 1 статьи 7 настоящего Закона, для государственной регистрации одного и того же недвижимого имущества, сделок, прав, ограничений (обременений) прав, одновременная государственная регистрация которых невозможна. Такое основание для отказа в совершении регистрационного действия может быть применено только в случае, если 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 проинформировать в письменной форме об этом заявителя (представителя заявителя) с указанием мотивов отказа, а также порядка обжалования принятого решения, а в случае подачи заявления посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы - в электронной форме посредством этого портала.

3. Если в совершении регистрационного действия отказано на основании подпункта 1.7 пункта 1 настоящей статьи, регистрационное действие может быть совершено при наличии письменного согласия всех заявителей (представителей заявителей) либо на основании судебного постановления.

Статья 41. Совершение регистрационного действия

1. Совершение регистрационного действия осуществляется путем внесения регистратором соответствующей записи в регистрационную книгу на основании:

1.1. документа, составленного на бумажном носителе;

1.2. электронного документа, соответствующего требованиям законодательства об электронных документах и электронной цифровой подписи;

1.3. электронной копии документа на бумажном носителе;

1.4. информации, поступившей из государственных информационных ресурсов (систем), в том числе посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы.

2. Регистратор не несет ответственности за достоверность и актуальность информации, поступившей в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним из иных государственных информационных ресурсов (систем), в том числе посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы.

3. Регистратор обязан в течение трех рабочих дней с даты совершения регистрационного действия по государственной регистрации перехода прав на:

3.1. земельные участки при переходе прав на расположенные на них капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения в капитальном строении, в котором возникли отношения по совместному домовладению и управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется непосредственно его участниками, к другому лицу уведомить о переходе прав структурное подразделение землеустройства местного исполнительного и распорядительного органа по месту нахождения земельного участка с указанием фамилии, собственного имени, отчества (если таковое имеется) гражданина, к которому перешло право на него;

3.2. капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение, машино-место, расположенные в садоводческом товариществе, дачном кооперативе, гаражном кооперативе, кооперативе, осуществляющем эксплуатацию автомобильных стоянок, к другому лицу уведомить о переходе прав садоводческое товарищество, дачный кооператив, гаражный кооператив, кооператив, осуществляющий эксплуатацию автомобильных стоянок, с указанием фамилии, собственного имени, отчества (если таковое имеется) гражданина, к которому перешло право на него.

Статья 42. 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 Государственным комитетом по имуществу порядке путем выдачи заявителю (представителю заявителя), а в случае удостоверения государственной регистрации, произведенной на основании документов, направленных нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 статьи 7 настоящего Закона, - нотариусу 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 республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальную организацию по государственной регистрации из государственных органов, наделенных в соответствии с законодательными актами 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 Государственным комитетом по имуществу, 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 43. 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 единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Статья 44. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним, внесение исправлений на основании документов, направленных нотариусом

1. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним, внесение исправлений, осуществляемые на основании документов, направленных нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 и пунктом 2 статьи 7 настоящего Закона, не являются административными процедурами.

2. За государственную регистрацию недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним, внесение исправлений на основании документов, направленных нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 и пунктом 2 статьи 7 настоящего Закона, взимается плата по правилам, установленным для оплаты услуг правового и технического характера, оказываемых республиканской организацией по государственной регистрации или территориальной организацией по государственной регистрации.

3. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним, внесение исправлений осуществляются на основании документов, указанных соответственно в части первой пункта 1 и пункте 2 статьи 7 настоящего Закона, при подтверждении факта уплаты государственной пошлины, взимаемой в случаях, установленных законодательными актами, внесения платы за осуществление государственной регистрации, платы за внесение исправлений. При этом определение размеров платы за осуществление государственной регистрации и платы за внесение исправлений осуществляется регистратором.

4. Республиканской организацией по государственной регистрации при поступлении в государственную информационную систему "Единый реестр имущества" документов, направленных нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 и пунктом 2 статьи 7 настоящего Закона, в автоматическом режиме обеспечивается проверка структуры и формата таких документов на соответствие структуре и формату, установленным Государственным комитетом по имуществу совместно с Министерством юстиции в соответствии с пунктом 4 статьи 7 настоящего Закона, и в случае выявления несоответствия - возврат документов нотариусу.

5. При осуществлении государственной регистрации недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним на основании документов, направленных нотариусом в соответствии с частью первой пункта 1 статьи 7 настоящего Закона, регистратор республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации совершает все подлежащие совершению регистрационные действия.

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня подтверждения факта уплаты государственной пошлины, взимаемой в случаях, установленных законодательными актами, внесения платы за осуществление государственной регистрации.

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним может осуществляться в ускоренном порядке (в течение двух рабочих дней со дня подтверждения факта уплаты государственной пошлины, взимаемой в случаях, установленных законодательными актами, внесения платы за осуществление государственной регистрации) или срочном порядке (в день подтверждения факта уплаты государственной пошлины, взимаемой в случаях, установленных законодательными актами, внесения платы за осуществление государственной регистрации при условии, что такой факт подтвержден не менее чем за два часа до окончания рабочего времени регистратора).

За государственную регистрацию недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним в ускоренном и срочном порядке взимается дополнительная плата в размере:

0,3 базовой величины и 0,6 базовой величины соответственно - если кандидатом в правообладатели является гражданин;

1,5 базовой величины и 3 базовых величин соответственно - если кандидатом в правообладатели является индивидуальный предприниматель или юридическое лицо.

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним не осуществляется в ускоренном или срочном порядке в случае, если в регистрационной книге содержится актуальная отметка о поступившем в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальную организацию по государственной регистрации заявлении заинтересованного лица о юридических фактах, в результате которых могут произойти возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

Прием направленных нотариусом документов и направление сведений о размере платы за осуществление государственной регистрации и реквизитах для ее внесения осуществляются регистратором в течение одного часа со времени поступления таких документов в государственную информационную систему "Единый реестр имущества". В случае поступления документов в государственную информационную систему "Единый реестр имущества" в нерабочее время регистратора или менее чем за один час до окончания рабочего времени регистратора их прием и направление соответствующих сведений нотариусу осуществляются регистратором в течение одного часа со времени начала следующего рабочего дня этого регистратора.

При принятии решения о совершении регистрационных действий регистратор не выясняет: истребованы ли нотариусом согласия лиц (разрешения органов), отказы лиц, если такие согласия (разрешения), отказы в соответствии с законодательством необходимы для совершения сделки; иные обстоятельства, имевшие значение для нотариального удостоверения сделки.

Регистратор в день осуществления государственной регистрации направляет нотариусу свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации для передачи (направления) правообладателю (его представителю), кандидату в правообладатели (его представителю) в порядке и сроки, установленные законодательством о нотариате.

Регистратор отказывает в совершении регистрационных действий:

по основаниям, указанным в подпунктах 1.2 - 1.7 пункта 1 статьи 40 настоящего Закона;

при непредставлении электронной копии нотариального документа на бумажном носителе и (или) уведомления нотариуса о направлении документов для государственной регистрации;

при направлении документов, содержащих недостоверные сведения либо сведения, не соответствующие сведениям единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, за исключением случая, когда расхождение вызвано технической ошибкой;

если содержание документов, направленных для осуществления государственной регистрации, не согласуется между собой;

если нотариусом направлены документы, не подлежащие направлению в соответствии с частью второй пункта 1 статьи 7 настоящего Закона.

В случае принятия регистратором решения об отказе в совершении регистрационных действий регистратор обязан в течение трех рабочих дней с даты его принятия направить нотариусу такое решение, составленное в виде электронного документа, а в случае совершения нотариального действия удаленно - на бумажном носителе с указанием мотивов отказа, а также порядка обжалования принятого решения для передачи (направления) правообладателю (его представителю), кандидату в правообладатели (его представителю) в порядке и сроки, установленные законодательством о нотариате.

6. Прием документов, направленных нотариусом в соответствии с пунктом 2 статьи 7 настоящего Закона, и направление сведений о размере платы за внесение исправлений и реквизитах для ее внесения осуществляются регистратором в течение одного часа со времени поступления таких документов в государственную информационную систему "Единый реестр имущества". В случае поступления документов в государственную информационную систему "Единый реестр имущества" в нерабочее время регистратора или менее чем за один час до окончания рабочего времени регистратора их прием и направление соответствующих сведений нотариусу осуществляются регистратором в течение одного часа со времени начала следующего рабочего дня этого регистратора.

Внесение исправлений осуществляется регистратором в течение трех рабочих дней со дня подтверждения факта внесения платы за внесение исправлений.

Регистратор в день внесения исправлений направляет нотариусу уведомление о внесении исправлений для передачи (направления) правообладателю (его представителю), кандидату в правообладатели (его представителю) в порядке и сроки, установленные законодательством о нотариате.

7. Передача и получение информации, сведений и (или) документов в соответствии с настоящей статьей и статьей 7 настоящего Закона осуществляются с использованием общегосударственной автоматизированной информационной системы на безвозмездной основе.

8. Иные положения настоящего Закона применяются к отношениям, регулируемым настоящей статьей, в части, ей не противоречащей.

Статья 45. 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 регистратором территориальной организации 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 46. 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 Государственным комитетом по имуществу.

Статья 47. Обжалование решений, действий (бездействия) регистратора или иного лица, уполномоченного на принятие решений и совершение действий, предусмотренных настоящим Законом

1. Если заинтересованное лицо полагает, что решения, действия (бездействие) регистратора или иного лица, уполномоченного на принятие решений и совершение действий, предусмотренных настоящим Законом, нарушают его права и (или) законные интересы, оно имеет право обжаловать такие решения, действия (бездействие) в республиканскую организацию по государственной регистрации и в суд.

2. Обжалование решений, действий (бездействия) регистратора или иного лица, уполномоченного на принятие решений и совершение действий, предусмотренных настоящим Законом, в судебном порядке осуществляется после обжалования таких решений, действий (бездействия) в административном (внесудебном) порядке.

ГЛАВА 5

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Статья 48. Основания для государственной регистрации создания недвижимого имущества

Основаниями для государственной регистрации создания недвижимого имущества являются:

- выделение вновь образованного земельного участка;
- возведение и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), создание и ввод в эксплуатацию изолированного помещения, машино-места;
- возведение и консервация незавершенного капитального строения;
- разрешение в соответствии с законодательными актами 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.

Статья 49. 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 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.

Статья 50. Основания для государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества

Основаниями для государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества являются:

принятие в соответствии с законодательными актами 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.

Статья 51. 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 52. Документы, подтверждающие создание вновь образованного земельного участка

Документами, подтверждающими создание вновь образованного земельного участка, являются:

проект отвода земельного участка с материалами по установлению его границы на местности или землеустроительное дело по установлению границы земельного участка;

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

Статья 53. Документы, подтверждающие создание вновь созданных капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места

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

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

1.2. решение местного исполнительного и распорядительного органа либо государственного учреждения "Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка "Великий камень", определяющее назначение капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

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

2. Документы, указанные в подпункте 1.1 пункта 1 настоящей статьи, не требуются при государственной регистрации создания садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений на земельных участках, предоставленных для коллективного садоводства, хозяйственных строений и сооружений на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства.

Документы, указанные в подпункте 1.1 пункта 1 настоящей статьи, не требуются при государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места на основании постановления судебного исполнителя.

Статья 54. Документы, подтверждающие создание незавершенного законсервированного капитального строения

Документами, подтверждающими создание незавершенного законсервированного капитального строения, являются:

решение местного исполнительного и распорядительного органа либо государственного учреждения "Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка "Великий камень" о разрешении строительства объекта;

документ, подтверждающий консервацию незавершенного капитального строения;

технический паспорт на незавершенное законсервированное капитальное строение.

Статья 55. 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, постановления судебного исполнителя. Документами, подтверждающими создание, прекращение существования недвижимого имущества в результате раздела, являются соответствующие договор, решение или судебное постановление,

постановление 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 - проект отвода земельного участка с материалами по установлению его границы на местности или землеустроительное дело по установлению его границы.

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 создаваемые объекты недвижимого имущества.

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

Договором о разделе недвижимого имущества, судебным постановлением, постановлением судебного исполнителя может быть установлено иное распределение прав, ограничений (обременений) прав на создаваемые в результате раздела 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 капитальных строениях (зданиях, сооружениях), или на основании судебного постановления.

7. Незавершенные законсервированные капитальные строения разделу не подлежат.

Статья 56. 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, постановления 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, постановление 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 выполняются.

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 создаваемые изолированное помещение, машино-место.

Договором о вычленении изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения), судебным постановлением, постановлением судебного исполнителя может быть установлено иное распределение прав, ограничений (обременений) прав на создаваемые в результате вычленения изолированные помещения, машино-места.

Статья 57. 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, постановления судебного исполнителя. Документами, подтверждающими создание, прекращение существования недвижимого имущества в результате слияния, являются соответствующие договор, решение или судебное постановление, постановление 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 - проект отвода земельного участка с материалами по установлению его границы на местности или землеустроительное дело по установлению его границы.

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 выполнения 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 объединенные 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 создаваемый объект недвижимого имущества.

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

Договором о слиянии двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности, судебным постановлением, постановлением судебного исполнителя может быть установлено иное распределение прав, ограничений (обременений) прав на создаваемый в результате слияния 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 капитальных строениях (зданиях, сооружениях).

8. Незавершенные законсервированные капитальные строения слиянию не подлежат.

Статья 58. 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 59. 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, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные законодательством, но не противоречащие ему;

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

вступившие в законную силу, а также не вступившие в законную силу, но подлежащие немедленному исполнению судебные постановления;

постановления 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 на публичных торгах (аукционах);

постановления прокурора о возникновении или прекращении ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

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

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

Статья 60. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации возникновения права собственности на недвижимое имущество по приобретательной давности

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

Статья 61. 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 62. Особенности государственной регистрации создания предприятий как имущественных комплексов, капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений, машино-мест, переданных (отчужденных) по решению Президента Республики Беларусь, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на них и сделок с ними

1. Если иное не установлено законодательными актами, в случае принятия Президентом Республики Беларусь решения о передаче (отчуждении), в том числе по фактическому состоянию, предприятий как имущественных комплексов, капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений, машино-мест, в том числе входящих в состав незарегистрированных предприятий как имущественных комплексов, подлежащих государственной регистрации в соответствии с настоящим Законом, государственная регистрация:

1.1. создания указанных в настоящем пункте не зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений, машино-мест, в том числе входящих в состав предприятий как имущественных комплексов, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них осуществляется на основании технических паспортов и передаточных актов, содержащих информацию о передаче таких объектов;

1.2. возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на указанные в настоящем пункте зарегистрированные капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места осуществляется на основании передаточных актов, содержащих информацию о передаче таких объектов;

1.3. создания указанных в настоящем пункте предприятий как имущественных комплексов, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на них осуществляется на основании документов, которыми оформлены результаты инвентаризации, бухгалтерских балансов, передаточных актов и перечней имущества, а также имущественных прав, входящих в состав предприятий как имущественных комплексов;

1.4. сделок с указанными в настоящем пункте предприятиями как имущественными комплексами, а также основанных на таких сделках возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на предприятия как имущественные комплексы осуществляется на основании договоров купли-продажи, передаточных актов и перечней имущества, а также имущественных прав, входящих в состав предприятий как имущественных комплексов.

2. Не является основанием для отказа в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, и совершении регистрационных действий в соответствии с настоящей статьей наличие сведений:

2.1. в республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации об изменении соответствующих объектов недвижимого имущества;

2.2. в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним о государственной регистрации:

права за правопродшественником правообладателя при наличии документов, подтверждающих правопреемство;

арестов или иных ограничений распоряжения объектами недвижимого имущества.

Статья 63. Особенности государственной регистрации права совместной собственности на недвижимое имущество

При государственной регистрации возникновения или перехода права собственности на объект недвижимого имущества, подлежащий отнесению в соответствии с законодательными актами к совместной собственности, соответствующие регистрационные действия осуществляются с внесением в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведений о совместной собственности.

Статья 64. Особенности государственной регистрации связанных между собой прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество

Если в соответствии с законодательством 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 (за исключением таковых в случаях наследования, реорганизации юридического лица, на основании вступившего в законную силу судебного постановления, в случаях обращения взыскания на недвижимое имущество, а также приобретения жилых домов (долей в праве собственности на них), находящихся в сельской местности и эксплуатируемых до 8 мая 2003 г.); 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 65. 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 об ипотеке.

Статья 66. Особенности государственной регистрации ренты

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

Статья 67. Особенности государственной регистрации доверительного управления

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

Статья 68. Особенности государственной регистрации ареста недвижимого имущества, доли в праве на недвижимое имущество, запрета на совершение регистрационных действий в отношении недвижимого имущества, доли в праве на недвижимое имущество

Государственная регистрация ареста недвижимого имущества, доли в праве на недвижимое имущество, запрета на совершение регистрационных действий в отношении недвижимого имущества, доли в праве на недвижимое имущество осуществляется на основании судебного постановления, постановления судебного исполнителя, принятого в соответствии с законодательными актами решения уполномоченного государственного органа (должностного лица) не позднее рабочего дня, следующего за днем поступления в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальную организацию по государственной регистрации соответствующего документа.

Статья 69. 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 по решению уполномоченных государственных органов, осуществляется с обязательным незамедлительным уведомлением посредством почтовой, электронной или иных видов связи, обеспечивающих фиксирование факта получения уведомления, соответствующих правообладателей, кандидатов в правообладатели.

Статья 70. Отметки о заявлениях

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.

Статья 71. 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 72. 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 для заключения сделки требуется согласие (согласование) других субъектов, кроме сторон сделки, то в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальную организацию по государственной регистрации дополнительно представляются документы, подтверждающие такое согласие (согласование), оформленные в установленном законодательством порядке.

3. Если в соответствии с законодательными актами для заключения сделки требуется отказ от преимущественного права покупки других субъектов, кроме сторон сделки, то в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальную организацию по государственной регистрации дополнительно представляются документы, подтверждающие такой отказ, оформленные в установленном законодательством порядке.

Статья 73. 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 74. 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 учредительным документом, или иным уполномоченным лицом в соответствии с законодательством.

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.

Статья 75. Удостоверение регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом

1. Проекты договора, заявлений и других документов, необходимых для удостоверения и 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, указаны ли в договоре все существенные условия. Составление проектов договора, заявлений и других документов, необходимых для удостоверения и 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 представленных документах фамилия, собственное имя и отчество (если таковое имеется) гражданина, индивидуального предпринимателя, адреса их места жительства должны быть написаны полностью.

3. Регистратор обязан объективно, всесторонне и полно разъяснить всем сторонам 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 сторон сделки не владеет ни одним из государственных языков Республики Беларусь, тексты оформляемых документов должны быть переведены ему переводчиком.

4. Регистратор должен принять возможные меры для выяснения, способны ли все стороны сделки 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 каждой стороны сделки и подлинность ее подписи, дееспособность граждан и правоспособность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся сторонами сделки. В случае подписания договора, заявления, другого документа, необходимых для удостоверения и являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, представителем указанных лиц регистратор проверяет его полномочия. Полномочия представителей граждан и индивидуальных предпринимателей должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, если иное не установлено законодательными актами.

При удостоверении регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, регистратор вправе истребовать и получать на безвозмездной основе от государственных органов, иных государственных организаций, в том числе из государственных информационных ресурсов (систем), документы и (или) информацию, необходимые для удостоверения документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

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 республиканской

организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации в порядке, установленном Государственным комитетом по имуществу.

10. Удостоверение документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, может производиться регистратором вне помещения республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации в случаях и порядке, установленных Государственным комитетом по имуществу.

11. Регистратор отказывает в удостоверении документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, в случае, если:

11.1. представленные документы не соответствуют требованиям законодательства;

11.2. представленные документы поданы ненадлежащими лицом или способом;

11.3. заявление об удостоверении документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, подписано ненадлежащим лицом;

11.4. представлены не все документы и (или) сведения, необходимые для удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом;

11.5. представлены документы, содержащие недостоверные сведения либо сведения, не соответствующие единому государственному регистру недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, за исключением случая, когда расхождение вызвано технической ошибкой;

11.6. содержание представленных документов не согласуется между собой;

11.7. представленный документ не подлежит удостоверению регистратором в соответствии с законодательными актами;

11.8. обнаружено несоответствие результатов проверки характеристик недвижимого имущества данным, содержащимся в документах, представленных для удостоверения документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, за исключением удостоверения документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом:

в случае принятия Президентом Республики Беларусь решения об отчуждении, в том числе по фактическому состоянию, капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений, машино-мест;

в отношении реконструируемого недвижимого имущества;

на основании вступившего в законную силу судебного постановления;

11.9. при удостоверении документов нарушаются требования законодательных актов;

11.10. в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним имеется запись о государственной регистрации ареста недвижимого имущества, доли в праве на недвижимое имущество, или ограничения распоряжения такими объектами, или запрета на совершение регистрационных действий в отношении таких объектов, в отношении которых представлен документ, являющийся основанием для государственной регистрации сделки, если иное не установлено законодательными актами;

11.11. в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним имеется запись о государственной регистрации ареста недвижимого имущества, доли в праве на недвижимое имущество, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, в отношении которого представлен документ, являющийся основанием для государственной регистрации сделки, либо ограничения распоряжения такими объектами или запрета на совершение регистрационных действий в отношении таких объектов, если иное не установлено законодательными актами;

11.12. в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним содержится отметка о начале удостоверения регистратором, нотариусом документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

12. Регистратор обязан в течение трех рабочих дней с даты принятия решения об отказе в удостоверении документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, проинформировать об этом заявителей (представителей заявителей) с указанием мотивов отказа, а также порядка обжалования принятого решения в письменной форме. При этом документы, представленные для удостоверения документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, возвращаются лицу, их представившему.

Статья 76. Удостоверение документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, двумя или более регистраторами

1. Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, могут быть удостоверены двумя или более регистраторами одной либо разных территориальных организаций по государственной регистрации, если в совершении такой сделки участвуют два или более лица без их совместного присутствия, если иное не установлено частью второй настоящего пункта.

Удостоверение документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, двумя или более регистраторами одного обособленного структурного подразделения территориальной организации по государственной регистрации не допускается.

2. Порядок удостоверения документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, двумя или более регистраторами устанавливается Государственным комитетом по имуществу.

3. За удостоверение документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, двумя или более регистраторами плата взимается каждой территориальной организацией по государственной регистрации или ее обособленным структурным подразделением, регистратор которого осуществляет удостоверение документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

ГЛАВА 8 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И ГАРАНТИИ

Статья 77. Ответственность при государственной регистрации

1. Республиканская организация по государственной регистрации 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 приеме документов, представленных для государственной регистрации;

1.3. неправомерного отказа в совершении регистрационных и иных действий;

1.4. неправомерного совершения регистрационных и иных действий;

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

1.6. нарушения установленных сроков рассмотрения заявлений.

2. Республиканская организация по государственной регистрации 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, республиканской организации по государственной

регистрации или территориальной организации по государственной регистрации компенсируется сумма возмещенных убытков из гарантийного фонда.

3. Суммы, выплаченные республиканской организацией по государственной регистрации или территориальной организацией по государственной регистрации потерпевшим, взыскиваются в порядке регресса с лиц, умышленные виновные действия (бездействие) которых привели к убыткам.

Статья 78. Гарантийный фонд

1. Гарантийный фонд создается республиканской организацией по государственной регистрации в целях компенсации убытков, возмещенных республиканской организацией по государственной регистрации или территориальной организацией по государственной регистрации потерпевшим.

2. Гарантийный фонд формируется из отчислений от платы, взимаемой республиканской организацией по государственной регистрации и территориальными организациями по государственной регистрации.

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

ГЛАВА 9 ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 79. Формирование единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

1. Первоначальное формирование единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним осуществляется территориальными организациями по государственной регистрации путем перенесения записей, сведений и документов, имеющихся в документах, переданных им государственными организациями, осуществлявшими на день вступления в силу настоящего Закона государственную регистрацию недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

2. Недвижимое имущество считается зарегистрированным, если на день 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 Государственным комитетом по имуществу. Если имеется неполная информация для заведения регистрационного дела и внесения записей в регистрационную книгу, то недостающая информация восполняется территориальной организацией по государственной регистрации самостоятельно.

3. Права, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество считаются зарегистрированными, если на день 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 Государственным комитетом по имуществу. Если имеется неполная информация для внесения записей в регистрационную книгу, то недостающая информация восполняется территориальной организацией по государственной регистрации самостоятельно.

4. Если основанием возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество является сделка, заключенная до дня вступления в силу настоящего Закона и соответствующая требованиям законодательства, действующего на момент

заключения сделки, то возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации независимо от соответствия порядка заключения сделки требованиям настоящего Закона.

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

Статья 80. Действительность ранее проводившейся государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

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, местными исполнительными и распорядительными органами в лице землеустроительных служб, организаций по регистрации и технической инвентаризации, является юридически действительной.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко
