

Купля-продаж нерухомай маёмацьці: сучасны стан і праблемы заканадаўства

■ АЛЯКСАНДРА РАГАЖЫНСКАЯ

Аляксандра Рагажынская (нар. у 1983 г. у Менску) — навучаецца на IV курсе аддзялення міжнароднага права факультetu міжнародных стасункаў БДУ. Спэцыялізуецца на ёўрапейскім праве. Галіна навуковых інтарэсаў — міжнароднае публічнае права, юрыдычныя аспекты дзеянасці міжнародных арганізацый, праўныя систэмы гішпанскамоўных краінаў.

Вылучэнне дамовы куплі-продажу нерухомай маёмацьці ў якасці своеасаблівой формы дамовы куплі-продажу і замацаваньне адмысловых нормаў, прысьвечаных гэтай дамове, звязаны ня толькі са спэцыфікай яе прадмета — нерухомай маёмацьці: фізычнай (сувязь зь зямллёй), эканамічнай (высокая каштоўнасць), прававой (неабходнасць большай абароны інтарэсаў асобаў, якія ўдзельнічаюць у адпаведных зносінах; абмежаванье па выкарыстаныні такай маёмацьці ў цывілістычным звароце і выкарыстаныне яе ў звароце ў якасці індывидуальна-пэўнай незаменнай рэчы), але і зь велізарным практичным і сацыяльным значэннем, якое маюць у сучасным грамадстве аўкты нерухомай маёмацьці — у першую чаргу, жылыя дамы і кватэры.

Рынак кватэраў і дамоў з кожным годам толькі пашыраецца, гэта яскрава бачна ня толькі ў Менску, але і ў абласных цэнтрах краіны. Нягледзячы на тое, што дзяржава робіць шмат рознабаковых кроکаў з мэтай усталіваць на рынку нерухомасці пэўныя баланс, праз паніжэнне цэнаваў даць большай колькасці жыхароў Беларусі магчымасць набываць кватэры, не карыстаючыся дзяржаўнымі ільготнымі крэдытамі, відавочна, што заканадаўчая база не пасыпвае рэагаваць на ўстойліве падвышэнне попыту на аўкты нерухомасці, асабліва ў Менску, і, як съледзства, на ня меней устойліве падвышэнне коштаванія нарынку нерухомасці.

Менавіта таму, адной з праблемаў, якія пайстаюць перад патэнцыйным пакупніком кватэры, ёсьць праблема хуткага заходжаныні прайдзівай інфармацыі наконт пасыльдоўнасці яго дзеяньняў па набыцці кватэры. Мэта гэтай працы — зрабіць аналіз заканадаўства наконт куплі-продажу кватэраў (дамоў), якое існуе на гэты момант, і даць некалькі практичных парадаў, каб набыццё кватэры ня сталася для пакупніка мітусынёй у калідорах падатковых інспэкцый.

Купля-продаж жылых дамоў і кватэраў у Беларусі перадусім ажыццяўляецца на падставе нормаў Грамадзянскага кодэску Рэспублікі Беларусь (далей ГК). Жыльлёвага кодэску Рэспублікі Беларусь (далей ЖК) і Палажэння аб парадку куплі-продажу кватэраў (дамоў), якое было зацверджана пастановай Рады Міністраў Рэспублікі Беларусь ад 31 жніўня 1993 году №589 (змены і дапаўненні былі ўнесены пастановамі Рады Міністраў Рэспублікі Беларусь ад 22 сінёкня 1997 году №1701, 30 студзеня 1998 году №142, ад 20 ліпеня 1999 году №1109, 13 верасьня 2000 году №1412, ад 21 сінёкня 2001 году №1837)[13].

Агульныя палажэнні

Паводле гэтых норматыўных актаў, грамадзяне Рэспублікі Беларусь маюць права набываць кватэры (дамы) па дамовах куплі-продажу ў любых населеных пунктах краіны, незалежна ад заўсёднага месца жыхарства (гл. Рашэнніе Канстытуцыйнага Суда Рэспублікі Беларусь ад 25 сакавіка 1997 году №Р-55/97) [4]; замежная грамадзяне і апатрыды, якія стала пражываюць на тэрыторыі Рэспублікі Беларусь і займаюцца на легальных падставах працоўнай, гаспадарчай ці іншай дзеянасцю, маюць права набываць кватэры (дамы) па дамовах куплі-продажу ў любых населеных пунктах краіны; юрыдычныя асобы маюць права на набыццё кватэры, калі яны зарэгістраваны на тэрыторыі Рэспублікі Беларусь. Разам з тым, рашэнне Менгарвыканкаму ад 30 кастрычніка 1997 году №988 "Аб разгледжаныні прадстаўлення пракурора г. Менска аб ухіленыні парушэнні жыльлёвага заканадаўства" усталявала, што продаж кватэраў у дамах, якія заходзяцца ў камунальнай уласнасці горада, грамадзянам Рэспублікі Беларусь, што не пражываюць стала ў горадзе Менску, замежным грамадзянам і апатрыдам, зьдзяйсняеца на падставе рашэння гарвыканкаму. Пакупка можа быць дазволена, напрыклад, калі забяспечанаасць агульнай плошчай кожнага чальца сям'і пакупніка ў гэтай кватэры будзе складаць ня меней ад 15 кв. мэтраў. У выключных выпадках пакупка кватэры ў сталіцы можа быць дазволена гарвыканкамам і без выкананыя адзначанай вышэй нормы [5].

Асаблівы парадак куплі жыльля ўсталяваны для замежных грамадзянаў і апатрыдаў, якія не пражываюць на тэрыторыі Рэспублікі Беларусь. Згодна з пастановай Рады Міністраў Рэспублікі Беларусь ад 22 сінёкня 1997 году №1701, яны маюць права набываць кватэры ці дамы на тэрыторыі Рэспублікі Беларусь згодна зь міжнароднымі дамовамі [6]. Напрыклад, у пастанове Рады Міністраў Рэспублікі Беларусь ад 10 ліпеня 1998 году №1086 пазначана, што грамадзяне Расейскай Фэдэрэцыі могуць набываць кватэры (дамы), у тым ліку па дамовах куплі-продажу, у любых населеных пунктах Рэспублікі Беларусь адноўкава з грамадзянамі Рэспублікі Беларусь [8]. Роўныя права грамадзянаў Беларусі і Расеі на набыццё, уладаныне, карыстаныне і парадкаваныне маёмацьцю на тэрыторыях Расеі і Беларусі былі замацаваны ў Дамове паміж Рэспублікай Беларусь і Расейскай Фэдэрэцыяй аб роўных правоах грамадзянаў ад 22 чэрвеня 1999 году [7].

Аб'ектамі куплі-продажу могуць быць:

1. незаселенныя кватэры, якія адносяцца да дзяржаўнага жыльлёвага фонду;
2. вызваленыя кватэры, якія адносяцца да дзяржаўнага жыльлёвага фонду (у тым ліку ў дамах, якія належыць рэканструюваць);
3. кватэры, пабудаваныя для продажу;
4. жылья дамы (кватэры), ня скончаныя будаўніцтвам, калі яны ня ёсьць аб'ектамі прыватызацыі, пазначанымі ў Дзяржаўнай праграме прыватызацыі, зацверджанай пастановай Вярхоўнай Рады Рэспублікі Беларусь ад 16 чэрвеня 1993 году №2421-XII;
5. кватэры, якія належаць юрыдычным асобам недзяржаўнай формы ўласнасці;
6. кватэры, якія належаць грамадзянам на праве ўласнасці;
7. жылья памяшканыні, пабудаваныя (рэканструяваныя, набытыя) з прыцягненнем ільготнага крэдыта, па заканчэнні трох гадоў з дня пагашэння гэтага крэдыта. Продаж такіх памяшканыні можа зъдзяйсняцца раённаму, гарадзкому, раённаму ў горадзе выканайчаму і распараджальнаму воргану, а пры адмове раённага, гарадзкога, раённага ў горадзе выканайчага і распараджальнага воргана набыць такое памяшканье продаж апошняга будзе зъдзяйсняцца ў выключных выпадках (съмерць уласніка памяшканыні, скасаваньне шлюбу, пераезд у другую мясцовасць і г.д.) з дазволу дадзенага выканайчага і распараджальнага воргана.

Не падлягаюць продажу:

1. жылья памяшканыні ў інтэрнатах;
2. службовыя жылья памяшканыні (акрамя кватэр у дамах калгасаў і саўгасаў, якія могуць прадавацца асобам, што працујуць у гэтых гаспадарках ці тым асобам, якія пражываюць у дадзенай мясцовасці);
3. жылья памяшканыні, якія знаходзяцца ў эвакуацыі і зоне першачарговага адсялення;
4. жылья памяшканыні сацыяльнага выкарыстання;
5. жылья памяшканыні ў спэцыяльных дамах;
6. жылья памяшканыні, пабудаваныя (рэканструяваныя, набытыя) з прыцягненнем ільготнага крэдыта, да поўнага яго пагашэння.

Кватэры, якія належаць юрыдычным асобам, могуць быць аб'ектамі куплі-продажу толькі калі яны не заселены жыхарамі.

Продаж кватэры ажыццяўляецца яе уласнікамі ці ўпаўнаважанымі імі асобамі. Продаж кватэры грамадзянамі ажыццяўляецца з пісьмовай згоды ўсіх паўналетніх чальцоў сям'і, якія пражываюць сумесна з уласнікам і маюць права карыстання жылым памяшканынем.

Пры куплі жылога дому ці кватэры неабходна спраўдзіць:

- наяўнасць у прадаўца дакументу (тэхнічны пашпарт), які пацвярджае яго права на жылы дом (кватэру);
- адсутнасць арышту ці забароны, якая пацверджана даведкай органаў рэгістрацыі і тэхнічнай інвэнтарызацыі;
- запатрабаваць ад прадаўца копію асабовага рахунку (ордэр) на жылы дом ці кватэру;
- наяўнасць пісьмовай згоды мужа ці жонкі, калі ажыццяўляецца адцураныне жылога дому ці кватэры, якія ёсьць агульнай сумеснай уласнасцю сямейнікаў.

Продаж жылога памяшканыня, у якім пражываюць непаўнолетнія чальцы сям'і ўласніка памяшканыня, дазваляецца толькі са згоды воргана апекі і апякунства (ч. 4 арт. 275 ГК Рэспублікі Беларусь) [1]. Згодна з рашэннем Менскай гарадзкой Рады Дэпутатаў ад 19 кастрычніка 1999 году №39 "Аб зацверджанні Палажэння аб парадку ўзгаднення ворганамі апекі і апякунства г. Минска ўгодай адцураныня, закладу і абмену жылых памяшканыні асобных катэгорый грамадзянаў", згода ворганаў апекі і апякунства патрабуецца таксама пры адцураныне жылых памяшканыні, у якіх пражываюць грамадзяне, пазбаўленыя дзеяздольнасці ці абмежаваныя ў дзеяздольнасці, іншыя грамадзяне, над якімі ўведзена апека ці апякунства, што злoўжываюць алькагольнымі напоямі, наркатычнымі ці таксычнымі рэчывамі [9]. Парушэнне гэтай умовы будзе азначаць прызнаныне дамовы несапраўданай (ніштожнай) і прад'яўленыне ўпаўнаважанымі асобамі ў судовым парадку прымяненьня наступстваў, прадугледжаных ч. 2 арт. 168 ГК (двухбаковую рээстытуцыю) [1]. Улічаючы існыя факты немагчымасці выкананыня такіх судовых рашэнняў з гледзішча вяртаныя пакупніку грашовай сумы, якая была сплочана за жылое памяшканыне, Пленум Вярхоўнага Суда Рэспублікі Беларусь у пастанове ад 30 сакавіка 2000 году №3 "Аб некаторых пытанынях прымяненьня судамі жыльлёвага заканадаўства" вызначыў наступнае: пры вынясеніі рашэнняў аб задавальнені патрабаваныя ў аўтаматычнай меры несапраўданасці пазначаных угодай суд у неабходных выпадках павінен разгледзець пытаныне аб увядзеніі такога парадку выкананыя рашэння, згодна з якім высяленыне пакупніка памяшканыня ажыццяўляецца пасля выплаты яму грашовай сумы, якая была сплочана паводле ўгодаў і якая падлягае ўплаце па рашэнні суда [10].

Умовы дамовы куплі-продажу вызначаюцца пагадненнем бакоў. Пры гэтым грамадзянскае заканадаўства ўводзіць некалькі істотных умоваў, якія мусіць быць зацверджанымі ў дамове. Па-першае, гэта кошт і предмет продажу. За адсутнасцю такіх дадзеных у дамове яна лічыцца незаключанай (ч. 2 арт. 525 ГК і п. 2 ч. 1 арт. 526 ГК) [1].

Згодна з ч. 2 арт. 275 ГК, пераход права ўласнасці на жылы дом ці кватэру да іншай асобы ёсьць падставай да скасаваныя права карыстання жылым памяшканынем чальцамі сям'і ранейшага ўласніка. У гэтым звязку істотнай умовай дамовы продажу жылога дому, кватэры, дзе жывуць асобы, якія згодна з заканадаўчымі актамі захоўваюць права карыстання гэтым жылым памяшканынем пасля яго набыцця пакупніком, ёсьць пералік гэтих асобаў (ч. 1 арт. 529 ГК) [1]. Адсутнасць у дамове гэтай умовы дае права новаму ўласніку патрабаваць іх высяленія без выдзяленія іншага жылога памяшканыня (ч. 4 арт. 123 ЖК Рэспублікі Беларусь) [2].

Уладальнікам кватэр, набытых ва ўласнасьць, выдаюцца тэхнічныя пашпарты і дамовыя кнігі. Жылыя памяшканыні, набытыя ва ўласнасьць, павінны выкарыстоўвацца толькі для пражывання грамадзянаў. Не дазваляецца ствараць у такіх кватэрах офісы, канторы, склады, гандлёвыя кропкі, майстэрні і г.д., ажыццяўляць вытворчую, гаспадарчую і іншую дзеянісць (ня звязаную з правам заўсёднага пражывання). Стварэнне ў жылым памяшканыні арганізацыяў і іх падраздзелаў дазваляецца толькі паслья пераводу гэтых памяшканьняў у катэгорыю нежылых. Перавод памяшканьня з жылых у нежылых ажыццяўляецца па рашэннях аблвыканкамаў і Менскага гарвыканкаму (арт. 272 ГК) [1].

Згодна з Палажэннем аб парадку куплі-продажу кватэраў (дамоў), мясцовыя выканаўчыя і распараджальныя ворганы, прадпрыемствы, аб'яднаныні, арганізацыі вядуць улік грамадзянаў, якія жадаюць набыць ва ўласнасьць кватэры ў дамах дзяржаўнага фонду. Пры гэтым іх чарговасць ствараеца з улікам часу знаходжання на ўліку грамадзянаў, патрабуючых паляпшэння жыльлёвых умоваў. Пералік грамадзян, патрабуючых паляпшэння жыльлёвых умоваў, зцверджаны арт. 43 ЖК Рэспублікі Беларусь [2]. Такія грамадзяне маюць пераважнае права на набыццё ва ўласнасьць кватэраў. Для набыцця кватэры з дзяржаўнага фонду грамадзянін падае заяву ў мясцовыя выканаўчыя і распараджальныя ворган па месцы жыхарства ці на прадпрыемства, у аб'яднаныне, арганізацыю, якім належыць кватэра; гэтыя арганізацыі і прымаюць рашэнне аб продажы маёмысці.

Ацэнкавая вартасць кватэры ў дамах дзяржаўнага фонду ўсталёўваецца адмысловымі камісіямі, якія ствараюцца мясцовыми выканаўчымі і распараджальными ворганамі, прадпрыемствамі, аб'яднаныні і арганізацыямі. Таксама ў камісіі мае права браць удзел грамадзянін, які набывае кватэру. Кошт кватэры вызначаецца ў існых на гэты момант цэнах з улікам спажывецкіх якасцяў, каэфіцыенту якасці жылога асяродзьдзя і з вылікам вартасці псовання кватэры. Выплаты кошту кватэры могуць ажыццяўляцца грамадзянамі адначасова ці ў растэрміноўку на ўмовах дамовы.

Грамадзяне, якія жадаюць набыць ва ўласнасьць ня скончаныя будаўніцтвам жылыя памяшканыні, а таксама кватэры ў дамах, якія падлягаюць рэканструкцыі, маюць права ствараць жыльлёва-будаўнічыя каапэратывы ці таварысты забудоўнікаў.

Дамова куплі-продажа жылых дамоў і кватэраў адбываецца ў пісьмовай форме, якая прадугледжана арт. 521 ГК Рэспублікі Беларусь для дамоў куплі-продажу нерухомай маёмысці. Згодна з арт. 529 ГК Рэспублікі Беларусь, дзяржаўнай рэгістрацыі падлягае сама дамова продажу жылога дому, кватэры, часткі жылога дому, кватэры, а згода на з арт. 522 Грамадзянскага Кодэкса Рэспублікі Беларусь, пераход права ўласнасьці на нерухомую маёмысці, паводле дамовы продажу нерухомай маёмысці, да пакупніка падлягае дзяржаўнай рэгістрацыі [1]. Таму дамова куплі-продажу паміж грамадзянамі, паміж грамадзянамі і юрыдычнымі асобамі павінна быць натарыяльна зцверджана і зарэгістравана ў мясцовым выканаўчым і распараджальнym органе па месцы знаходжання кватэры, а паміж юрыдычнымі асобамі — зарэгістравана ў мясцовым выканаўчым і распараджальнym органе. Толькі паслья рэгістрацыі дамовы куплі-продажу ў мясцовым выканаўчым і распараджальнym органе грамадзяне і юрыдычныя асобы, якія набылі кватэру, набываюць права ўласнасьці на яе.

Дамове куплі-продажу кватэры можа папярэднічаць іншая дамова ці, як яе называюць, дамова аб намеры. Асаблівасць гэтай дамовы зъмешчаны ў арт. 399 ГК Рэспублікі Беларусь [1]. Важна памятаць, што асноўнымі і неабходнымі ўмовамі такой дамовы ёсьць прадмет дамовы, тэрмін і іншыя істотныя ўмовы асноўнай дамовы, у дадзеным выпадку — цана. Папярэдняя дамова зцвярджаецца натарыяльна. Часцей за ўсё яна ствараеца, каб забясьпечыць добрасумленнасьць прадаўца — немагчымасць падпісання дамовы куплі-продажу прадаўцу маёмысці зь іншым пакупніком, а таксама, каб даць пэўны час прадаўцу для афармлення ўсіх патрэбных дакумэнтаў на адцуранье кватэры. Перад тым, як падпісаць асноўную дамову і натарыяльна ёе зцвердзіць, пакупнік мусіць перадаць прадстаўніку канторы, якая зўяжыцца з гандлем нерухомасці, пэўную суму ў якасці задатку, якая на-кіроўваецца на аплату пераафармоўкі тэхнічнага пашпарту, на аплату паслуг натарыяльной канторы і банкаўскага прадстаўніка. Гэта сума часцей за ўсё ўяўляе сабой сярэдні кошт за квадратны мэтар кватэры.

У дзень заключэння дамовы куплі-продажу адзін прадстаўнік ад кожнага боку павінен у прысутнасці банкаўскага работніка пералічыць гроши, якія потым запакоўваюцца ў адмысловы банкаўскі пакет, а потым у капэрту, на каторай прадстаўнікі бакоў і банкаўскі работнік ставяць свае подпісы. Гэтая капэрта вяртаецца пакупніку, які захоўвае ёе да непасрэднага зцверджання дамовы ў натарыяльной канторы. Гроши перадаюцца пакупніком прадаўцу ў прысутнасці натарыюса толькі паслья падпісання дамовы, пры гэтым ні ў якім разе нельга адчыніць капэрту. У сваю чаргу пакупнік атрымлівае тэхнічны пашпарт на кватэру і ключы.

Варта зьвярнуць увагу на яшчэ адну рэч, каторая ёсьць найбольш жудасным галаўным болем шматлікіх пакупнікоў нерухомасці, асабліва кватэраў, — падаткі. Тут трэба адзначыць, што ў больш выгоднай пазыцыі знаходзіцца пакупнік нерухомасці. Ён не павінен падаваць у падатковую інспэкцыю да заключэння ўгоды зъвесткі аб крыніцах грашовых сродкаў, якія ён накіроўвае на набыццё кватэры. Больш за тое, практыка куплі-продажу кватэраў у сталіцы паказвае, што шанец таго, што пакупнік трэба будзе прэзэнтаваць нейкія паперы аб крыніцах грошаў і паслья зъдзяйснення ўгоды, вельмі мізэрныя. У той жа час прадавец павінен будзе запоўніць дэкларацыю аб прыбытку, бо зъвесткі аб грашовым эквіваленце ўгоды захоўваюцца ў натарыяльной канторы. Цікава тое, што кошт кватэры хая і пазначаецца ў дамове куплі-продажу, але ж ён усталёўваецца пагадненнем бакоў, таму ў дамове можа быць пазначаныя які заўгодна.

Парадак куплі-продажу кватэраў (дамоў) на аўкцыённе.

Згодна з пунктам 17 Палажэння аб парадку куплі-продажу кватэраў (дамоў), умовы і парадак продажу кватэр на аўкцыёнах усталёўваецца адпаведнымі правіламі. Яны зъмешчаны ў Палажэнні аб аўкцыённай куплі-продажу кватэр (дамоў), якое было зцверджана загадам Міністэрства жыльлёва-камунальнай гаспадаркі Рэспублікі Беларусь ад 13.01.1994 году №2 [11].

Прадаваць кватэры (дамы) на аўкцыённай падставе маюць права іх уласнікі:

- дзяржаўныя прадпрыемствы, аб'яднанні і арганізацыі;
- юрыдычныя асобы, дзеянасьць якіх заснавана на недзяржаўных формах уласнасці;
- выканкамы мясцовых Радаў народных дэпутатаў;
- фізычныя асобы.

Кватэры, якія належаць юрыдычным асобам, могуць быць аб'ектам куплі-продажу толькі калі яны не заселеныя жыльцамі.

Аб'ектам куплі-продажу могуць быць:

1. незаселеныя кватэры і вызваленныя кватэры, якія адносяцца да дзяржаўнага жыльлёвага фонду, у тым выпадку, калі на іх пакупку прэтэндуецца грамадзяне, якія знаходзяцца на ўліку ахвотнікаў палепшыць жыльлёвую ўмовы;
2. кватэры, пабудаваныя для продажу;
3. кватэры, якія належаць юрыдычным асобам недзяржаўнай формы ўласнасці;
4. кватэры, якія належаць грамадзянам на праве ўласнасці;
5. недабудаваныя жылыя дамы (кватэры), калі яны ня ёсьць аб'ектам прыватызацыі, якія пазначаны ў Дзяржаўнай праграме прыватызацыі, зацверджанай пастановай Вярхоўнай Рады Рэспублікі Беларусь ад 16 чэрвеня 1993 года №2421-XII.

Права на аўкцыённае набыццё кватэры (дому) (далей — аб'екты) ва ўласнасць маюць грамадзяне незалежна ад пражыванья ў дадзеным населеным пункце і патрэбы ў паляпшэнні жыльлёвых умоваў, замежныя грамадзяне і апатрыды, гэтаксама юрыдычныя асобы. При гэтым замежныя грамадзяне і апатрыды могуць набываць кватэры (дамы) ва ўласнасць, калі яны маюць на тэрыторыі краіны сталае месца жыхарства і легальную крыніцу існавання, а юрыдычныя асобы — як яны зарэгістраваны на тэрыторыі краіны. У разе аўкцыённага продажу аб'ектаў у Менску іх пакупнікамі могуць быць толькі грамадзяне Рэспублікі Беларусь, якія стала пражываюць у горадзе Менску, і юрыдычныя асобы, зарэгістраваныя на яго тэрыторыі.

Уласнік кватэры для выстаўлення яе на аўкцыённы продаж аб'ектаў мусіць абавязкова мець:

1. пацьверджанье аб адсутнасці забароны на продаж аб'екта ад бюро тэхнічнай інвэнтарызацыі;
2. тэхнічны пашпарт на аб'ект;
3. акт ацэнкі вартасці аб'екта.

Удзельнік аўкцыёну мусіць своечасова падаць заяву на ўдзел, зрабіць закладны ўнёсак памерам у 10 % ад пачатковага кошту аб'екта (сума закладу вяртаецца ўдзельнікам аўкцыёну ў дзесяціцэнтнную пару пасля яго правядзення, акрамя пераможцы аўкцыёну, катораму сума закладу ўлічваецца пры канчатковых разыліках), унесці плату за рэгістрацыю ў памеры мінімальнай заработка платы і прэзэнтаваць усе неабходныя дакумэнты. Гэта:

- заява на ўдзел у аўкцыёне;
- копія плацёжнага даручэння, што пацьвярджае закладны ўнёсак і плату за рэгістрацыю на разыліковы рахунак прадаўца, які пазначаны ў інфармацыйным паведамленні аб аўкцыёне.

Прадстаўнік юрыдычнай асобы таксама мусіць мець:

- пашпарт;
- даверанасть;
- даведку банка, якая съведчыць аб плацёжаздатнасці юрыдычнай асобы;
- копіі статутных дакумэнтаў, завераных натарыяльна ці ворганам, што ладзіць рэгістрацыю.

Фізычная асона гэтаксама мусіць мець:

- пашпарт;
- даведку, што съведчыць аб легальнай крыніцы існавання (для замежных грамадзян).

Патэнцыйнаму ўдзельніку могуць адмовіць ва ўдзеле, калі асона, што падае заяву, ня можа быць прызнана суб'ектам куплі-продажу аб'екта ці не прэзэнтавала ўсіх неабходных дакумэнтаў.

Парадак правядзення аўкцыёну рэгламэнтуецца нормамі Палажэння аб аўкцыённай куплі-продажы кватэр (дамоў). Пераможца аўкцыёну пасля сканчэння таргоў мае падпісаць пратакол аб ягоных выніках. У ім таксама фіксуецца абавязак бакоў пасля аплаты пакупніком кошту аб'екта падпісаць дамову куплі-продажу. Дадзеная дамова паміж грамадзянамі, грамадзянамі і юрыдычнымі асобамі мае быць натарыяльна зацверджана і зарэгістравана ў выканкаме мясцовай Рады народных дэпутатаў (бюро тэхнічнай інвэнтарызацыі) паводле месца знаходжання кватэры (дому), а паміж юрыдычнымі асобамі — зарэгістравана ў адпаведным выканкаме мясцове Рады народных дэпутатаў. Толькі пасля рэгістрацыі грамадзяне і юрыдычныя асобы, што набылі аб'ект, атрымліаюць права ўласнасці на яго [11].

Парадак і ўмовы атрымання крэдытаў на кватэры

Кажны грамадзянін Рэспублікі Беларусь, паводле главы 18 Банкаўскага кодэкса Рэспублікі Беларусь, мае права ўзяць крэдыт, у тым ліку і на будаўніцтва кватэры ці дому, пры гэтым кожны банк уводзіць свае памеры крэдыту і адсоткі па ім (напрыклад, на пачатку гэлага году грамадзянам, якія ня маюць нікіх ільготаў, давядзенца выплоч-

ваць 14% гадавых па крэдытах ад “Беларусбанку”), а таксама замацоўвае пераводзіны на банк прававога тытулу на такую маёмасьць у якасці забесьпячэння выкананьня абавязку (арт. 150 БК) [3]. Пры гэтым у дамове мае ўводзіцца тэрмін для выкупу маёмасьці крэдыта атрымачом шляхам пагашэння крэдыту; банк ня мае магчымасці адцураць такую маёмасьць да яго заканчэння. Акрамя гэтага часцей за ўсё ў крэдытнай дамове замацоўваеца немагчымасць датэрміновага пагашэння ўсяе сумы крэдыту.

Кватэры можна набываць і праз атрыманьне ільготнага крэдыту, якія выдаюцца ААТ “Ашчадны банк «Беларусбанк» на будаўніцтва грамадзянам жылых памяшканьняў у складзе жыльлёва-камунальных каапэратываў, калектывau індывідуальных забудоўнікаў і ў парадку долевага ўзделу ў жыльлёвым будаўніцтве.

Парадак атрыманьня ільготнага крэдыту вызначаецца Палажэннем “Аб парадку і ўмовах выдаваньня ільготнага крэдыту на будаўніцтва грамадзянам жылых памяшканьняў у складзе жыльлёва-камунальных каапэратываў, калектывau індывідуальных забудоўнікаў і ў парадку долевага ўзделу ў жыльлёвым будаўніцтве”, якое было зацверджана Пастановай Рады Міністраў Рэспублікі Беларусь ад 4 сакавіка 1998 году №351 [12].

Згодна з гэтым палажэннем, ільготныя крэдыты выдаюцца грамадзянам Рэспублікі Беларусь, замежным грамадзянам і апатрыдам, якія стала пражываюць на тэрыторыі краіны і знаходзяцца на ўліку ахвотнікаў паляпшэння жыльлёвых умоваў, з выкананьнем прынцыпу аднаразовасці выкарыстаньня імі права на атрыманьне такога крэдыту на мэты, пазначаныя вышэй. Пры гэтым права на атрыманьне ільготнага крэдыту маюць грамадзяне, у каторых сярэднемесяцовым сукупным даходом сям'і з улікам маёmasнага становіща не перавышае крайняга ўзроўню, які вызначаецца Міністэрствам працы разам з Міністэрствам архітэктуры і будаўніцтва, Міністэрствам фінансаў і Міністэрствам статыстыкі і аналізу. Ільготныя крэдыты выдаюцца па адмысловых съпісах, якія складаюць для банка і зацвярджаюць аблыканкамі і Менскі гарвыканкам паводля часу прынцыцца на ўліку ахвотнікаў паляпшэння жыльлёвых умоваў. У першую чаргу і па-за чаргою ў дадзеныя съпісы ўлучаюцца грамадзяне, якія маюць адпаведныя ільготы на атрыманьне жылых памяшканьняў у карыстаньне па дамове найму ў дамах дзяржавнага і грамадзкага жыльлёвага фонду, з уступленьнем у жыльлёва-будаўнічыя каапэратывы, а таксама тых грамадзян, якія пражываюць у жылых памяшканьнях, прызнаных у адпаведным парадку непрыдатнымі для пражыванья.

Важна памятаць, што ільготны крэдыт выдаецца толькі на мэты, акрэсленныя крэдытнай дамовай (арт. 146 Банкаўскага кодэкса Рэспублікі Беларусь). За няметавае выкарыстаньне крэдыту крэдытная дамова можа прадугледжваць адмысловыя формы адказнасці [3].

Ільготныя крэдыты могуць атрымаць чальцы жыльлёва-будаўнічых каапэратываў, калектывau індывідуальных забудоўнікаў і грамадзяне, якія ажыццяўляюць будаўніцтва кватэраў у парадку долевага будаўніцтва. Варта адзначыць, што жыльлёвае заканадаўства дае права на сумеснае выкарыстаньне ільготнага крэдыту і аднаразовай бязвыплатнай субсыдіі на будаўніцтва ці набыццё жылых памяшканьняў. Пункт 1.11 Указу Прэзыдэнта Рэспублікі Беларусь ад 14 красавіка 2000 году №185 прадугледжвае пералік грамадзян, каторыя такім правам надзяляюцца [15]. Неабходна засяродзіць увагу на адной з катэгорый грамадзян, якія пералічаны ў гэтым пункце. Гэта маладыя сем'і, пад якімі разумеюцца сем'і, у якіх муж ці жонка знаходзіцца ва ўзросце да 31 году на момант пастаноўкі на ўліку ахвотнікаў паляпшэння жыльлёвых умоваў.

29 снежня 2004 году Прэзыдэнт Рэспублікі Беларусь падпісаў Указ №625, які прадугледжвае, што памер ільготнага крэдыту можа складаць да 90% ад кошту будаўніцтва жыльля, зыходзячы з разылку 20 квадратных мэтраў на чалавека. Такія крэдыты будуць выдавацца тэрмінам на 20 год пад 5 % гадавых (замест 10 %, прадугледжаных у Палажэнні). Для шматдзетных сем'яў і жыхароў малых гарадзкіх пасяленньняў на населінцтвам да 20 тысяч чалавек прадугледжваецца больш ільготны парадак і ўмовы крэдытаваньня: захаваньне памеру ільготнага крэдыту да 95 % кошту жылога памяшканьня, тэрмінам на 40 год і памяншэнні платы за карыстаньне крэдытам з 5 % да 3 % гадавых.[14]

Канчатковы памер ільготнага крэдыту вызначаецца з заключэннем дамовы з грамадзянінам, зыходзячы зь яго плацёжадатнасці і з улікам фактывічнага кошту будаўніцтва жылога памяшканьня, пры гэтым грамадзянін мае прэзентаваць дакументы, што пацвярджаюць іх плацёжадатнасць і маёmasнае становіще, кошт будаўніцтва пэўнага жыльлёвага памяшканьня, а таксама іншыя дакументы, неабходныя для заключэння дамовы аб ільготным крэдытаваньні.

Памер уласных сродкаў грамадзян, якія падлягаюцьнакіраванью на фінансаваньне жыльлёвага будаўніцтва вызначаецца як розыніца паміж фактычным коштам будаўніцтва і пэўнай сумай ільготнага крэдыту згодна з крэдытнай дамовай. Уласныя грашовыя сродкі, а таксама пагашэнне запазычанасці па ільготным крэдыце і выплата адсоткаў за карыстаньне ім ажыццяўляюцца на разылковыя рахунак жыльлёва-будаўнічага каапэратыву, калектывu індывідуальных забудоўнікаў, генэральна забудоўніка пры долевым будаўніцтве ў адпаведнай установе банку. Пры гэтым уласныя грашовыя сродкі ўносяцца да пачатку крэдытаваньня ці часткамі на працягу ўсяго пэрыяду крэдытаваньня ў адмыслова акрэсленныя тэрміны, а выплаты па крэдытах і адсоткі ажыццяўляюцца, пачынаючы з наступнага месяца пасля ўвядзення дому ў эксплюатацыю, роўнімі долямі на працягу ўсяго пэрыяду пагашэння крэдыту. На працягу гэтага часу адзінным уласнікам маёмасьці зьяўляецца банк — ён мае ўсе права і выконвае ўсе абавязкі уласніка маёмасьці.

Калі пагашэнне крэдыту не адбываецца ўвогуле ці часткова, банк, які выдаў крэдыт, паводля крэдытнае дамовы, робіць заходы па атрыманню адсоткаў, а калі гэта немагчыма — зьдзяйснівае высяленнене крэдыта атрымача з жыльлёвых памяшканьняў.

Пасыль пагашэння крэдыту і выплаты ўсіх адсоткаў па ім з крэдыта атрымача здымоўваецца ўсе ягоныя абавязкі перад банкам, і ён становіцца адзінным і пайнапраўным уласнікам нерухомай маёмасьці.

Каб падсумаваць, можна зазначыць, што набыццё нерухомай маёмасьці, асабліва кватэр, справа сапраўды вельмі складаная. Складаная яна ня толькі з матэрыяльнага гледзішча, але таксама, а можа і ў першую чаргу, цераз блытаніну ў заканадаўстве. Як бачым, на гэты момант ёсьць некалькі способаў куплі ці продажу кватэр. Некаторыя з іх больш прыдатныя для большай колькасці населінцтва нашай краіны, некаторыя менш. Але будзе цяжка вызначыць меней складаны способ. Які б выбар не зрабіць, усёды пакупніка, а разам зь ім і прадаўца, чакаюць

доўгатэрміновая нэрвовасць і фрустрацыя, бо чалавек ніколі ня ведае, ці ўсё ён робіць слушна, ці да слушных за-
конаў звязтаецца. Нормы, якія павінны разглямэнтаваць парадак набыцця кватэры, зъмяшчаюцца ня толькі ў трох
кадыфіканых актах, але таксама ў законах, дэкрэтах, шматлікіх пастановах, нават рашэннях Канстытуцынага
Суда Рэспублікі Беларусь. Відавочна, што каб працэс куплі-продажу кватэры быў сапраўды прыемным, пакупніку
трэба быць праўнікам-практыкам, кожны тыдзень знаёміцца з шэрагам спэцыялізаваных пэрыядычных выданьняў
і добра ведаць усе тыя зъмены, што адбываюцца ў заканадаўстве. Ці можа на гэта траціць свой вольны час ча-
лавек, які паводля свае дзеяньніці аніяк ня звязаны з правам, — адказ на гэта пытаньне, здаецца, адназначны:
магчыма і ня можа, але на сёньняшні момент мусіць. Напрыканцы хочацца нагадаць старую показку — чалавек у
сваім жыцці мусіць зрабіць трэх рэчы: узгадаваць сына, пасадзіць дрэва й пабудаваць дом. А тыя, хто ня могуць
пабудаваць, павінны яго набыць. Вельмі хочацца верыць, што гэты праўнікі нарыйс дапаможа тым, хто яшчэ толькі
зъбіраецца далучыцца да гэтага працэсу.

Спасылкі:

1. Грамадзянскі кодэкс Рэспублікі Беларусь ад 07.12.1998г. www.pravo.by/webnra/text.asp?RN=hk9800218
2. Жыльлёвы кодэкс Рэспублікі Беларусь ад 08.02.1999г. www.pravo.by/webnra/text.asp?RN=HK9900248
3. Банкаўскі кодэкс Рэспублікі Беларусь ад 12.10.2000г. <http://www.levonevski.net/pravo/kodeksy/bk>
4. Рашэнне Канстытуцынага Суда Рэспублікі Беларусь ад 25.03.1997г. №Р-55/97 <http://www.pravo.by/webnra/text.asp?RN=K99700055>
5. Рашэнне Менгарвыканкаму ад 30.10.1997г. №988 “Аб разгледжаньні прадстаўленыня пракурора г.Менска аб
ухіленыні парушэнні жыльлёвага заканадаўства” <http://pravo2004.by.ru/allbase/y1997/m10/doc32610.shtm>
6. Пастанова Рады Міністрапу Рэспублікі Беларусь ад 22.12.1997г. №1701 <http://pravo2004.by.ru/allbase/y1997/m12/doc31733.shtm>
7. Пастанова Рады Міністрапу Рэспублікі Беларусь ад 10.07.1998г. №1086 “Аб рэалізацыі рашэння Вышэйшай
Рады супольнасці Беларусі і Рәсей ад 2.04.1997г.№3” <http://www.pravo2004.by.ru/allbase/y1998/m07/doc28497.shtm>
8. Дамова паміж Рэспублікай Беларусь і Рәсейскай Фэдэрацыяй ад 22.06.1999г. “Аб роўных правох грамадзя-
наў”
9. Рашэнне Менскай гарадзкой Рады Дэпутатаў ад 19.10.1999г. №39 “Аб зацверджаньні Палажэння аб парад-
ку ўзгадненія ворганамі апекі і апякунства г. Менска ўгодаў адцураныя, закладу і абмену жылых памяшканьняў
асобных катэгорый грамадзянаў” <http://pravo2004.by.ru/allbase/y1999/m10/doc21629.shtm>
10. Пастанова Пленуму Вярхоўнага Суда Рэспублікі Беларусь ад 30.03.2000г. №3 “Аб некаторых пытаньнях пры-
мяненія судамі жыльлёвага заканадаўства” <http://pravo2004.by.ru/allbase/y2000/m03/doc19167.shtm>
11. Загад міністэрства жыльлёва-камунальнай гаспадаркі Рэспублікі Беларусь ад 13.01.1994г. №2 “Аб аўкцыён-
ной куплі-продажу кватэр (дамоў)” <http://pravo2004.by.ru/allbase/y1994/m01/doc45481.shtm>
12. Палажэнне Рады Міністрапу Рэспублікі Беларусь ад 04.03.1998г. №351 “Аб парадку і ўмовах выдаваньня
ільготнага крэдыта на будаўніцтва грамадзянамі жылых памяшканьняў у складзе жыльлёва-камунальных каапэ-
ратываў, калектываў індывідуальных забудоўнікаў і ў парадку долевага ўзделу ў жыльлёвым будаўніцтве” <http://pravo2004.by.ru/allbase/y1998/m03/doc30708.shtm>
13. Палажэнне Рады Міністрапу Рэспублікі Беларусь ад 31.08.1993г. №589 “Аб парадку куплі-продажу кватэраў
(дамоў)” (са зьменамі і дапаўненіямі ад 22.12.1997 г №1701, 30.01.1998г. №142, ад 20.07.1999г. №1109, 13.09.2000г.
№1412, ад 21.12.2001г. №1837) <http://pravo2004.by.ru/allbase/y1993/m08/doc46222.shtm>
14. Указ Прэзыдэнта Рэспублікі Беларусь ад 29.12.2004г.№625
15. Указ Прэзыдэнта Рэспублікі Беларусь ад 14.04.2000г. №185 “Аб вылучэнні грамадзянам ільготных крэдытаў
на будаўніцтва (рэканструкцыю) ці набыццё жылых памяшканьняў” <http://www.pravo2004.by.ru/allbase/y2000/m04/doc18860.shtm>

Real Estate Purchase and Sale: Present-Day Situation and the Problems of Legislature

ALAKSANDRA RAHAŽYNSKAJA

Alaksandra Rahažynskaja (born in 1983 in Miensk) — 4th year student of International Law at the International Relations Department of Belarusian State University; specializes in European Law. Main academic interests and research activities cover the legal systems of the Spanish-speaking countries, issues of International legal capacity, international organizations, European integration.

Review of the article (full version available in the Belarusian part of the journal):

Purchase and sale of real estate is undoubtedly one of the most topical issues in nowadays Belarus. One of the most explicit indicators of this is the prices of real estate in Minsk where the average cost of a one-room flat has reached \$ 35 000. Similar prices can be observed in Prague or Zagreb where average earnings are two times higher than in Belarus. This makes legal consulting in the sphere of real estate extremely valuable. Author of this article dwells on the difficulties and various solutions to avoid them when dealing with purchase and sale of real estate.