

О некоторых вопросах продажи руинированных и поврежденных историко-культурных ценностей и перехода права собственности на них

На основании пункта 2 статьи 69 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. №130-З «О нормативных правовых актах» (далее - Закон), абзацев третьего и десятого статьи 13 и статьи 110 Кодекса Республики Беларусь о культуре (далее - Кодекс), статьи 1 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. №133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», пункта 7 Указа Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. №667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков», пунктов 5, 7 и 12 Положения о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденного Указом Президента республики Беларусь от 10 мая 2019 г. № 169, пункта 1, подпункта 4.1 пункта 4, подпунктов 5.12 и 5.112 пункта 5 Положения о Министерстве культуры, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 января 2017 г. № 40, подпункта 4.2 пункта 4 Положения о Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. №958, в целях информирования субъектов хозяйствования, в том числе потенциальных инвесторов о процедурах подготовки документов для продажи (передачи) руинированных и поврежденных недвижимых историко-культурных ценностей (далее - ИКЦ), а также земельных участков, занятых такими ИКЦ, Государственный комитет по имуществу и Министерство культуры разъясняют следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 75 Кодекса права и обязанности по обеспечению сохранности ИКЦ возникают с момента появления права собственности либо иного имущественного права на ИКЦ, права собственности, право пожизненного владения, постоянного или временного пользования, или аренды (субаренды) на земельный участок, на котором расположена ИКЦ.

Законодательство Республики Беларусь не содержит норм, устанавливающих руинированность или разрушение ИКЦ факторами, ограничивающими их оборотоспособность. Соответственно, отчуждение ИКЦ возможно при соблюдении существующих норм права, как общих, так и специальных.

Отчуждение ИКЦ, находящихся в государственной собственности.

1. Для целей определения уровня принятия решения об отчуждении находящихся в государственной собственности ИКЦ рассматриваются в качестве недвижимого имущества.

Отчуждение ИКЦ, находящихся в собственности Республики Беларусь,

осуществляется в соответствии с нормами Указа Президента Республики Беларусь от 10 мая 2019 г. №169 «О распоряжении государственным имуществом» (далее - Указ №169):

по решению Совета Министров Республики Беларусь, если их стоимость превышает 10 тыс. базовых величин (подпункт 2.1 пункта 2 Указа № 169);

но решению государственных органов и организаций и по согласованию с Государственным комитетом по имуществу, если их стоимость не превышает 10 тыс. базовых величин (подпункт 3.1 пункта 3 Указа № 169).

Компетенция на принятие решения в отношении ИКЦ, находящихся в коммунальной собственности, определена в соответствующих решениях местных Советов депутатов, принятых на основании Указа № 169.

Перечень документов, необходимых для принятия решения об отчуждении ИКЦ, определен пунктом 8 Порядка подготовки проектов решений о распоряжении имуществом, находящимся в собственности Республики Беларусь, а также о приобретении имущества в собственность Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 ноября 2019 г. № 767.

В случае продажи ИКЦ на аукционе к таким документам относятся:

выписка из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на недвижимое имущество (если ИКЦ зарегистрированы);

документ, удостоверяющий право на земельный участок (за исключением случаев отчуждения изолированных помещений, долей в праве собственности на них);

технический паспорт (при его наличии) либо ведомость технических характеристик.

Справочно.

В настоящее время на рассмотрении в Администрации Президента Республики Беларусь находится проект Указа Президента Республики Беларусь "О распоряжении имуществом" (далее - проект Указа по распоряжению).

Этим проектом предусмотрена возможность продажи ИКЦ без технического паспорта и ведомостей технических характеристик, на основании паспорта неиспользуемого объекта, который будет содержать фактическое описание состояния ИКЦ;

заклучение об оценке (по определению рыночной стоимости), за исключением их отчуждения на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине;

цифровая фотография;

информация об отнесении (неотнесении) к объектам, находящимся только в собственности государства.

В случае отчуждения ИКЦ на безвозмездной основе дополнительно представляются согласие принимающей стороны (приобретателя), а также документ, подтверждающий государственную регистрацию юридического лица, индивидуального предпринимателя, или документ, удостоверяющий личность.

В настоящее время Указом № 169 возможность отчуждения ИКЦ без правоудостоверяющих документов установлена только для возмездного отчуждения. Проектом Указа по ³ распоряжению такая возможность распространена также на случаи безвозмездного отчуждения ИКЦ.

2. При наличии указанных выше документов принимается решение об отчуждении ИКЦ.

В решении об отчуждении ИКЦ на аукционе с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, определяются обязательные условия такого отчуждения. При этом специфических условий при отчуждении ИКЦ в настоящее время не установлено.
Справочно.

Перечень обязательных условий определен пунктом 1 Положения о порядке распоряжения государственным имуществом, утвержденным Указом № 169 (далее - Положение). Как правило, это осуществление покупателем предпринимательской деятельности с использованием приобретенного недвижимого имущества в течение определенного периода времени и (или) построенного после его реконструкции.

Проектом Указа по распоряжению обязательным условием такого аукциона в отношении ИКЦ предусмотрено обязательство по выполнению ремонтно-реставрационных работ в определенные договором купли-продажи сроки. Для случаев, когда ИКЦ не подлежат восстановлению, местным Советам депутатов предоставлены полномочия по установлению иных обязательных условий аукциона.

В отношении ИКЦ, независимо от вида проводимого аукциона, также предъявляются требования законодательства об охране историко-культурного наследия:

необходимость подписания охранного обязательства в месячный срок (пункт 1 статьи 75 Кодекса);

необходимость проведения ремонтно-реставрационных работ в порядке, установленном статьями 103, 104, 108, 114, 115, 119, 120 Кодекса.

Ответственность за невыполнение обязательных условий предусматривает возврат ИКЦ в государственную собственность по соглашению сторон или в судебном порядке.

3. После принятия решения об отчуждении проводится аукцион.

Справочно.

Примерная форма договора купли-продажи утверждена приказом Государственного комитета по имуществу от 3 июня 2020 г. №112, который

размещен в правовых системах Эталон и КонсультантПлюс.

Порядок формирования и предоставления земельного участка в случае продажи ИКЦ на аукционе установлен Положением о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов государственной собственности и земельного участка в частную собственность или права заключения договора аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462.

До проведения аукциона местный исполнительный комитет:

принимает решение об изъятии земельного участка для проведения аукциона и предоставлении победителю аукциона либо единственному участнику несостоявшегося аукциона;

определяет вид вещного права на земельный участок;

определяет срок, на который заключается договор аренды земельного участка, в случае продажи права заключения договора аренды земельного участка;

устанавливает начальную цену земельного участка или права заключения договора аренды земельного участка (в рублях);

заключает с победителем аукциона либо единственным участником несостоявшегося аукциона, выразившим согласие на приобретение предмета аукциона по начальной цене, увеличенной на 5 процентов, договор аренды земельного участка в случае продажи права заключения договора аренды земельного участка.

Если в отношении ИКЦ организован аукцион с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, то согласно части третьей пункта 5 Положения земельный участок, необходимый для обслуживания (завершения строительства и обслуживания) указанного имущества, предоставляется покупателю в аренду без проведения аукциона и взимания платы за право заключения договора аренды земельного участка.

4. При отчуждении ИКЦ покупателю по его письменному заявлению предоставляется рассрочка оплаты такого имущества на срок до трех лет с ежемесячной индексацией платежей со дня заключения договора купли-продажи (пункт 15 Положения).

Рассрочка оплаты с ежемесячной индексацией платежей со дня заключения договора купли-продажи предоставляется покупателю на срок, указанный в заявлении о ее предоставлении, при заключении договора купли-продажи.

Покупатель вправе исполнить обязательство по оплате имущества досрочно.

Расчет платежей при рассрочке оплаты стоимости ИКЦ

осуществляется в порядке, установленном постановлением Государственного комитета по имуществу от 22 октября 2019 г. № 14. Справочно.

Рекомендации по вопросу предоставления рассрочки оплаты стоимости государственного имущества размещены на сайте Государственного комитета по имуществу в разделе Деятельность/Учет и распоряжение имуществом/Распоряжение государственным имуществом.

Согласно пункту 12 Положения покупатель ИКЦ в сроки, определенные в договоре купли-продажи, обязан возместить соответствующей территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним средства, затраченные на проведение технической инвентаризации (проверки характеристик объектов недвижимости и составление технического паспорта либо ведомости технических характеристик па соответствующее имущество).

Отчуждение, залог находившегося в государственной собственности и приобретенного с рассрочкой оплаты ИКЦ допускаются после полного исполнения покупателем обязанности по оплате этого имущества (пункт 1 8 Положения).

5. Согласно статье 7 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК) основаниями возникновения гражданских прав и обязанностей являются **создание и приобретение имущества по основаниям, не запрещенным законодательством**, а также вследствие событий, с которыми законодательство связывает наступление гражданско-правовых последствий. При этом права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента регистрации этого имущества или соответствующих прав на него, **если иное не установлено законодательством**.

В силу пункта 1 статьи 131 ГК государственной регистрации подлежит недвижимое имущество, права на него и сделки с ним в случаях, **предусмотренных законодательными актами**.

Если отчуждаемые из государственной собственности ИКЦ в соответствии с решением об отчуждении и (или) договором подлежат воссозданию (реконструкции), то в силу части шестой пункта 12 Положения государственная регистрация создания таких ИКЦ, а также возникновения прав покупателя на них, как капитальных строений, осуществляется одновременно после завершения их реконструкции.

Если ИКЦ не подлежат восстановлению, то в силу своего фактического несоответствия признакам капитальных строений не могут рассматриваться имуществом, подлежащим государственной регистрации, в связи с чем эти объекты не подлежат государственной регистрации в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и

сделок с ним (далее - регистр недвижимости).

Справочно.

В силу пункта 3 статьи 220 Гражданского кодекса до завершения создания недвижимого имущества, а в соответствующих случаях - до его государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательством, к имуществу применяются правила о праве собственности на материалы и другое имущество, из которого недвижимое имущество создается.

Таким образом, право собственности на проданные ИКЦ переходит к покупателю с момента выполнения обязательства по их передаче, если иное не установлено соглашением сторон. В рассматриваемом случае договоры купли-продажи ИКЦ и основанные на них права не подлежат государственной регистрации в регистре недвижимости.

Такой подход в части перехода права собственности применим и к отчуждению ИКЦ, находящихся в частной собственности.

6. Для отчуждения находящихся в государственной собственности ИКЦ без проведения аукциона, а также ИКЦ, находящихся в частной собственности, необходимо **наличие у продавца правоудостоверяющих документов на земельный участок, предоставленный для обслуживания этих ИКЦ.**

Процедура изъятия и предоставления земельных участков установлена Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» (далее - Указ № 667) и Положениями, утвержденными этим Указом.

Пунктом 7 Указа № 667 определен перечень случаев, когда земельные участки предоставляются без проведения аукциона.

В соответствии с подпунктом 7.11 пункта 7 Указа № 667 без проведения аукциона земельные участки предоставляются гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам - при обращении за оформлением правоудостоверяющих документов на земельные участки, на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, зарегистрированные организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированных жилых домах (при соблюдении условий, установленных законодательством), в том числе разрушенные от пожара, других стихийных бедствий и в результате порчи, принадлежащие им (доли в праве на которые принадлежат им) на праве собственности или ином законном основании (имеется договор, судебное постановление, иной документ, подтверждающий такое право или основание).

Также без проведения аукциона земельный участок предоставляется инвестору (организации, реализующей инвестиционный проект) для

строительства объектов, предусмотренных инвестиционными договорами с Республикой Беларусь, в период действия таких договоров (подпункт 7.20 пункта 7 Указа № 667).

С учетом указанных норм при отчуждении ИКЦ земельный участок, необходимый для их обслуживания (завершения строительства и обслуживания), предоставляется покупателю в аренду без проведения аукциона.

Порядок действий всех заинтересованных сторон и сроки их осуществления, а также перечень документов, необходимых для изъятия и предоставления земельного участка, определены Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденным Указом № 667.