

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ,
НАУКИ И КАДРОВОЙ ПОЛИТИКИ

Учреждение образования
«БЕЛОРУССКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ОРДЕНОВ ОКТЯБРЬСКОЙ РЕВОЛЮЦИИ
И ТРУДОВОГО КРАСНОГО ЗНАМЕНИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

В. В. Савченко

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ЛАБОРАТОРНЫЙ ПРАКТИКУМ

*Рекомендовано учебно-методическим объединением
в сфере высшего образования Республики Беларусь
по образованию в области сельского хозяйства
в качестве учебно-методического пособия
для студентов учреждений образования, обеспечивающих
получение общего высшего образования по специальности
6-05-0532-03 Землеустройство и кадастры*

Горки
Белорусская государственная
сельскохозяйственная академия
2026

УДК 347.2(075.8)

ББК 65.32-5я73

C12

*Рекомендовано методической комиссией
землеустроительного факультета 27.04.2026 (протокол № 8)
и Научно-методическим советом
Белорусской государственной сельскохозяйственной академии
29.04.2026 (протокол № 8)*

Автор:

старший преподаватель *В. В. Савченко*

Рецензенты:

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент *В. В. Северцов*;

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент *Н. В. Радченко*

Савченко, В. В.

C12 Государственная регистрация недвижимого имущества. Лабораторный практикум : учебно-методическое пособие / В. В. Савченко. – Горки : Белорус. гос. с.-х. акад., 2026. – 231 с. : ил. ISBN 978-985-882-863-9.

Приведены краткая теория, методические указания по выполнению лабораторных работ по учебной дисциплине «Государственная регистрация недвижимого имущества» и список рекомендуемой литературы.

Для студентов учреждений образования, обеспечивающих получение общего высшего образования по специальности 6-05-0532-03 Землеустройство и кадастры.

УДК 347.2(075.8)

ББК 65.32-5я73

ISBN 978-985-882-863-9

© Белорусская государственная
сельскохозяйственная академия, 2026

ВВЕДЕНИЕ

Учебно-методическое пособие по учебной дисциплине «Государственная регистрация недвижимого имущества» разработано для студентов специальности 6-05-0532-03 Землеустройство и кадастры в соответствии с учебной программой.

Цель учебной дисциплины – формирование знаний, умений и профессиональных компетенций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В результате изучения учебной дисциплины студент должен:

знать:

- нормативные правовые акты, регулирующие деятельность в сфере государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

- структуру, состав и технологию ведения государственного земельного кадастра и единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

- порядок и правила совершения регистрационных действий, формирования и ведения документов ЕГРНИ;

уметь:

- осуществлять прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, внесения исправлений в документы ЕГРНИ, иного внесения записей и документов в ЕГРНИ, предоставления сведений и документов из ЕГРНИ;

- совершать регистрационные действия;

- осуществлять внесение исправлений в документы ЕГРНИ;

- предоставлять сведения и документы из ЕГРНИ;

- удостоверять документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом;

- осуществлять государственную регистрацию в специальном регистре закладных, составлять документарную и бездокументарную закладные;

владеть:

- навыками планирования собственной деятельности;

- навыками анализа и синтеза информации из множества источников;

- навыками работы с программным обеспечением ведения ЕГРНИ, а также связанных с ним программных продуктов;

- навыками анализа и применения нормативных правовых актов;
- навыками составления документов;
- навыками проведения мониторинга собственной работы и обеспечения качества работы.

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь : 7 дек. 1998 г. № 218-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
2. Жилищный кодекс Республики Беларусь : 28 августа 2012 г. № 428-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 4 мая 2019 г. № 185-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
3. Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности : 17 июля 2023 г. № 289-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
4. Кодекс Республики Беларусь о земле : 23 июля 2008 г. № 425-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 8 янв. 2024 г. № 350-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
5. Об административно-территориальном устройстве Республики Беларусь : Закон Респ. Беларусь от 5 мая 1998 г. № 154-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 7 янв. 2012 г. № 346-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
6. Об основах административных процедур : Закон Респ. Беларусь от 28 окт. 2008 г. № 433-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
7. Об электронном документе и электронной цифровой подписи : Закон Респ. Беларусь от 28 дек. 2009 г. № 113-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
8. О геодезической и картографической деятельности : Закон Респ. Беларусь от 14 июля 2008 г. № 396-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 13 дек. 2021 г. № 132-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
9. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 5 дек. 2024 г. № 44-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
10. Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан : Указ Президента Респ. Беларусь от 26 апр. 2010 г. № 200 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
11. Об адресной системе : Указ Президента Респ. Беларусь от 9 апреля 2012 г. № 160 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
12. О порядке выдачи документов и совершения действий : Указ Президента Респ. Беларусь от 4 сен. 2023 г. № 278 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
13. Положение об общегосударственной автоматизированной информационной системе : утв. Указом Президента Респ. Беларусь от 16 декабря 2019 г. № 460 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
14. Вопросы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
15. Об административных процедурах, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 24 сен. 2021 г. № 548 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

16. О реализации Закона Республики Беларусь от 13 декабря 2021 г. № 132-3 «Об изменении Закона Республики Беларусь «О геодезической и картографической деятельности» : постановление Советом Министров Респ. Беларусь от 19 декабря 2022 г. № 883 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

17. Положение о порядке удостоверения формы внешнего представления электронного документа на бумажном носителе : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь от 20 июля 2010 г. № 1086 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

18. Об авторизованном посреднике : постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 21 апреля 2025 г. № 22 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

19. Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества : постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Респ. Беларусь от 5 июля 2004 г. № 33 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

20. Об утверждении Инструкции об инвентарных номерах капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений и машино-мест : приказ Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 29 апр. 2011 г. № 132 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

21. Об утверждении Инструкции о кадастровых номерах земельных участков : приказ Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 29 апр. 2011 г. № 131 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

22. Об утверждении Инструкции о порядке приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации вне помещения организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 14 янв. 2009 г. № 3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

23. Об утверждении регламентов административных процедур : постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 25 марта 2022 г. № 11 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

24. Об утверждении реестра организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, их филиалов и бюро : приказ Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 17 янв. 2011 г. № 16 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

25. Об утверждении структуры и формата документов : постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь и Министерства юстиции Респ. Беларусь от 31 янв. 2025 г. № 4/8 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

26. О государственной регистрации недвижимого имущества : постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 15 мая 2025 г. № 35 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

27. О местных системах отсчета координат : постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 9 окт. 2025 г. № 61 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

28. О некоторых вопросах выдачи электронных документов : приказ Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 2 июня 2006 г. № 109 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

29. Инструкция о порядке ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, регистрации и учета административно-территориальных, территориальных единиц Республики Беларусь и

изменений административно-территориального устройства Республики Беларусь : утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 22 апр. 2021 г. № 9 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

30. Инструкция о порядке выдачи свидетельств (удостоверения) о государственной регистрации и порядке удостоверения произведенной государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом : утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 15 мая 2025 г. № 35 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

31. Инструкция о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков : утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 23 дек. 2022 г. № 44 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

32. Инструкция о порядке создания и ведения реестра адресов Республики Беларусь : утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 15 августа 2012 г. № 27 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

33. Инструкция о порядке удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом : утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 8 августа 2013 г. № 38 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

34. Инструкция о порядке формирования и ведения регистрационного дела : утв. приказом Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 29 апр. 2011 г. № 133 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

35. Инструкция о порядке формирования и ведения регистрационной книги : утв. приказом Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 14 дек. 2011 г. № 414 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

36. Инструкция о порядке функционирования единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 15 мая 2025 г. № 35 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

37. Инструкция о правилах заполнения и порядке подписания заявления о государственной регистрации : утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 15 мая 2025 г. № 35 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

38. Инструкция о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 30 мая 2025 г. № 39 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

39. Инструкция по делопроизводству в государственных органах, иных организациях : утв. постановлением Министерства юстиции Респ. Беларусь от 29 августа 2025 г. № 65 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

40. Сводные показатели государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь : годовой отчет за 2024 год. – URL : <https://nca.by/upload/medialibrary/6b9/f7jeocirv0jimzouvvwk18pzb46id2mi/Godovoy-otchet-za-2024-god.pdf> (дата обращения : 20.03.2026).

41. Первая регистрация / С. А. Шавров [и др.]. – Минск : ОО «Земельная реформа», 2003. – 68 с.

42. Шавров, С. А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : в 3 т. / С. А. Шавров, А. С. Козлова, Ю. В. Гудкова. – Минск : Тон-пик, 2005. – Т. 1. – 260 с.

43. Шавров, С. А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : в 3 т. / С. А. Шавров. – Минск : ФУАинформ, 2006. – Т. 2. – 309 с.

1. ПРИЕМ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

1.1. Общая характеристика лабораторной работы

Согласно п. 1 ст. 35 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» в редакции Закона Республики Беларусь от 5 декабря 2024 г. № 44-З (далее – Закон о государственной регистрации) регистрационные действия совершаются в следующем *порядке*:

- прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации;
- принятие решения о совершении регистрационных действий;
- совершение регистрационных действий;
- удостоверение произведенной государственной регистрации [5].

Цель: ознакомиться с основными положениями приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, общими требованиями к документам, представленным для осуществления государственной регистрации, правилами заполнения и порядком подписания заявления о государственной регистрации, а также приобрести соответствующие практические навыки.

В результате выполнения лабораторной работы студент должен:

знать:

- нормативные правовые акты, регулирующие прием документов, представляемых для осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, заполнение и подписание заявления о государственной регистрации;
- общие требования к документам, представленным для осуществления государственной регистрации, к заявлению о государственной регистрации и документам, являющимся основанием для государственной регистрации;
- основания отказа в приеме документов, представленных для совершения регистрационных действий, отказа в совершении регистрационных действий, приостановления совершения регистрационных действий;

уметь:

- осуществлять прием документов, представляемых для осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

- заполнять заявления о государственной регистрации;
- составлять извещения о приеме документов, об отказе в приеме документов, представленных для совершения регистрационных действий, об отказе в совершении регистрационных действий, о приостановлении совершения регистрационных действий.

Исходные данные: нормативные правовые акты, документы, представляемые для осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Содержание работы.

1. Ознакомление с нормативными правовыми актами, регулирующими прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, устанавливающими правила заполнения и порядок подписания заявления о государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Заполнение заявления о государственной регистрации.

3. Составление документа, подтверждающего прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации.

4. На основании исходных данных и приведенных задач составление извещений о приеме документов, об отказе в приеме документов, представленных для совершения регистрационных действий, об отказе в совершении регистрационных действий, о приостановлении совершения регистрационных действий.

В результате выполнения лабораторной работы *студент представляет:* пояснительную записку, заполненное заявление о государственной регистрации, оформленные извещения о приеме документов, об отказе в приеме документов, представленных для совершения регистрационных действий, об отказе в совершении регистрационных действий, о приостановлении совершения регистрационных действий.

Перед выполнением задания следует ознакомиться с методическими указаниями, а также рекомендуемыми литературными источниками.

1.2. Прием документов, представляемых для осуществления государственной регистрации

Согласно п. 1 ст. 38 Закона о государственной регистрации документы, представляемые для осуществления государственной регистрации, могут быть поданы регистратору гражданами, индивидуальными предпринимателями, их представителями или представителями юри-

дических лиц, подписавшими заявление о государственной регистрации, лично или, если законодательными актами не установлена необходимость личной подачи, посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы, направлены нотариусом, если иное не установлено Законом о государственной регистрации.

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).

В соответствии с ч. 1 п. 1 ст. 7 Закона о государственной регистрации, 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.

Постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь и Министерства юстиции Республики Беларусь от 31 января 2025 г. № 4/8 «Об утверждении структуры и формата документов» были утверждены:

- структура и формат уведомления нотариуса о направлении документов, удостоверенных либо выданных нотариусом, для осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним (прил. 1);
- структура и формат уведомления нотариуса о направлении документов, удостоверенных либо выданных нотариусом, для внесения исправлений в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- структура и формат сообщения нотариуса о начале удостоверения документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с зарегистрированным недвижимым имуществом (прил. 2);
- структура и формат сообщения нотариуса о несовершении нотариального действия (прил. 3) [20].

В соответствии с п. 2 ст. 38 Закона о государственной регистрации 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.

Прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, производится регистратором (уполномоченным лицом) в помещении республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации. Также он может производиться указанными лицами вне помещения республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации в порядке, установленном Государственным комитетом по имуществу. В настоящее время такой порядок регулируется постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 14 января 2009 г. № 3 «Об утверждении Инструкции о порядке приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации вне помещения организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним».

Пунктом 5 ст. 38 Закона о государственной регистрации установлены случаи отказа регистратора (уполномоченного лица) в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации.

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 ЕГРНИ информацию о заявителе (представителе заявителя), дате, времени поступления и перечень этих документов.

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

- 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;

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

Согласно Инструкции о порядке функционирования единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 15 мая 2025 г. № 35, номер и дата расписки о приеме документов присваиваются программным обеспечением.

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.

1.3. Порядок приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации вне помещения организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

Как уже было отмечено ранее, данный вопрос регулируется Инструкцией о порядке приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации вне помещения организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 14 января 2009 г. № 3.

Согласно п. 2 указанной Инструкции выезд регистратора (уполномоченного лица) к месту приема документов, представляемых для осуществления государственной регистрации, осуществляется по предварительной записи, как правило, на автомобильном транспорте, предоставляемом гражданами, индивидуальными предпринимателями, их представителями или представителями юридических лиц, заинтересованными в подаче заявления о государственной регистрации. При этом транспорт может не предоставляться, если место жительства (нахождения) заявителя (представителя заявителя) находится в пределах одной остановки городского пассажирского транспорта [17].

При наличии у регистратора (уполномоченного лица) по месту приема документов, представляемых для осуществления государственной регистрации, удаленного доступа к ЕГРНИ, доступа к сети Интернет, копировальной и множительной техники, сканирующих устройств по результатам удостоверения личности заявителя (представителя заявителя), анализа документов, представленных для осуществления государственной регистрации, с внесением необходимой информации в регистр недвижимости регистратором (уполномоченным лицом) подготавливается и выдается заявителю (представителю заявителя) документ, подтверждающий прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, с указанием даты, времени приема и перечня принятых документов либо документ, содержащий информацию о мотивах отказа в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, и порядке обжалования решения об отказе в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации.

Представленные для осуществления государственной регистрации документы возвращаются заявителю (представителю заявителя) в соответствии с п. 2 ст. 38 Закона о государственной регистрации.

При невозможности обеспечения организацией по государственной регистрации регистратора (уполномоченного лица) по месту приема документов, представляемых для осуществления государственной регистрации, техническими средствами заявитель (представитель заявителя) предварительно информирует регистратора (уполномоченное лицо) об объектах недвижимого имущества, в отношении которых будет подаваться заявление о государственной регистрации, и подлежащих совершению регистрационных действиях, а регистратор (уполномоченное лицо) до выезда к месту приема готовит документы, необходимые для приема документов, представляемых для осуществления государственной регистрации.

По месту приема документов, представляемых для осуществления государственной регистрации, по результатам удостоверения личности заявителя (представителя заявителя) и анализа документов, представленных для осуществления государственной регистрации, регистратором (уполномоченным лицом) выдается заявителю (представителю заявителя) документ, подтверждающий прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации, с указанием даты, времени приема и перечня принятых документов либо документ, содержащий информацию о мотивах отказа в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, и порядке обжалования решения об отказе в приеме таких документов, а также возвращаются документы, в приеме которых отказано.

Информация о приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, в ЕГРНИ вносится регистратором (уполномоченным лицом) в день приема документов или, если он вернулся в организацию по государственной регистрации по окончании рабочего дня, на следующий рабочий день.

Регистратор (уполномоченное лицо) обеспечивает сохранность документов, представленных для государственной регистрации вне помещения организации по государственной регистрации, и их возврат в соответствии с п. 2 ст. 38 Закона о государственной регистрации.

В случае, если для государственной регистрации необходимо проведение технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, присвоение, изменение, прекращение существования адресов, одновременно с заявлением о государственной регистрации может быть принят заказ на выполнение работ по технической инвентаризации или проверке характеристик недвижимого имущества и заключен соответствующий договор (при необходимости), а также заключен договор на присвоение, изменение, прекращение существования адресов.

1.4. Документы, представляемые для осуществления государственной регистрации

Согласно п. 1 ст. 36 Закона о государственной регистрации *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 ч. 1 п. 1 ст. 7 Закона о государственной регистрации);
- 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 ч. 1 п. 1 ст. 7 Закона о государственной регистрации).

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.

Требование п. 1 ст. 36 Закона о государственной регистрации 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.

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.

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).

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

В соответствии с п. 3 ст. 37 Закона о государственной регистрации документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, в случаях, установленных законодательными актами, должны быть нотариально удостоверены.

При этом 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.

Согласно ст. 51 Закона о государственной регистрации документов, являющимися основанием для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, являются документы, подтверждающие соответственно создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества.

Так, 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 (ст. 52 Закона о государственной регистрации).

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

- решение (приказ, постановление, распоряжение) лица (органа), назначившего приемочную комиссию, об утверждении акта приемки объекта строительства в эксплуатацию;
- 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;
- технический паспорт на капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение, машино-место (ст. 53 Закона о государственной регистрации).

Решение (приказ, постановление, распоряжение) лица (органа), назначившего приемочную комиссию, об утверждении акта приемки объекта строительства в эксплуатацию не требуется 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. Также указанные документы не требуются при государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места на основании постановления судебного исполнителя.

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 (ст. 54 Закона о государственной регистрации).

Согласно ст. 55 Закона о государственной регистрации 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;

- 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;

- 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.

В соответствии со ст. 56 Закона о государственной регистрации 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;

- договора между сособственниками и (или) лицами, которым недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, заключенного в установленном порядке;

- 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.

Согласно ст. 57 Закона о государственной регистрации 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;

- 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;

- 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.

Ряд документов, являющихся основанием для государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, приведен в главе 6 «Государственная регистрация прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество» Закона о государственной регистрации.

Так, например, документами, являющимися основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, являются:

- договор, предусматривающий установление сервитута на недвижимое имущество;
- судебное постановление.

При этом документ, являющийся основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, должен содержать описание его сущности, границ, а также срок действия и размер платы, если они установлены (ст. 61 Закона о государственной регистрации).

Согласно ст. 72 Закона о государственной регистрации документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, – это документы, выражающие содержание сделки.

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. А 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.

Следует отметить, что ст. 74 Закона о государственной регистрации установлены дополнительные требования к документам, являющимся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом. Так документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, из которых явствует волеизъявление гражданина, должны быть нотариально удостоверены либо удостоверены регистратором.

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 [5].

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним является *административной процедурой*, под которой понимают действия уполномоченного органа по установлению (предоставлению, удостоверению, подтверждению, регистрации, обеспечению), изменению, приостановлению, сохранению, переходу или прекращению прав и (или) обязанностей, совершаемые на основании заявления заинтересованного лица и заканчивающиеся принятием административного решения.

Согласно п. 3 ст. 3 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. № 433-З «Об основах административных процедур» по административным процедурам, осуществляемым в отношении граждан, кроме индивидуальных предпринимателей, законодательными актами определяются исчерпывающие перечни документов и (или) сведений, представляемых заинтересованными лицами [3]. Одним из таких нормативных правовых актов является Указ Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан».

Например, для осуществления административной процедуры 22.1.1 «Государственная регистрация создания вновь образованного земельного участка, или договора аренды такого участка, или возникновения права, в том числе доли в праве (далее – право), или ограничения (обременения) права на него», предусмотренной Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200, заинтересованным лицом предоставляются:

- заявление;
- паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;
- постановление судебного исполнителя об обращении за осуществлением государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования принадлежащего должнику недвижимого имущества, возникновения, перехода либо прекращения прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним или за осуществлением государственной регистрации на имя взыскателя возникновения, перехода либо прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество – в случае обращения судебного исполнителя;
- копия решения суда о признании пустующего или ветхого дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы – в случае государственной регистрации возникновения права, ограничения (обременения) права на земельный участок, на котором расположен такой пустующий или ветхий дом;

– копия решения суда об изъятии у собственника ветхого дома путем его выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи – в случае государственной регистрации возникновения права, ограничения (обременения) права на земельный участок, на котором расположен такой ветхий дом;

– свидетельство о заключении брака, если гражданин состоит в браке и в соответствии с законодательными актами возникает совместная собственность супругов, – в случае государственной регистрации возникновения права собственности на земельный участок (представляется при отсутствии сведений в государственной информационной системе «Регистр населения»;

– документ, содержащий идентификационные сведения о супруге (если в соответствии с законодательными актами возникает совместная собственность супругов и супруг (супруга) является иностранным гражданином, лицом без гражданства, постоянно не проживающим в Республике Беларусь), – в случае государственной регистрации возникновения права собственности на земельный участок;

– документ, подтверждающий уплату государственной пошлины [6].

Согласно п. 4 ст. 3 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. № 433-З «Об основах административных процедур» по административным процедурам, осуществляемым в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, исчерпывающие перечни документов и (или) сведений, представляемых заинтересованными лицами, определяются законодательными актами, постановлениями Совета Министров Республики Беларусь и регламентами административных процедур [3].

Регламенты административных процедур утверждаются по административным процедурам, осуществляемым в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, органом-регулятором или Советом Министров Республики Беларусь, если орган-регулятор не является нормотворческим органом.

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2021 г. № 548 «Об административных процедурах, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования» был утвержден единый перечень административных процедур, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования. Согласно главе 16 «Имущественные, жилищные и земельные правоотношения» указанного перечня административных процедур в качестве органа-регулятора в рассматриваемом случае выступает Государственный комитет по имуществу [10].

Постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 25 марта 2022 г. № 11 «Об утверждении регламентов административных процедур» были утверждены регламенты административных процедур, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования, по подпунктам:

– 16.1.1 «Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования земельного участка, возникновения, перехода, прекращения прав, в том числе долей в праве, ограничений (обременений) прав на него, сделок с ним»;

– 16.1.2 «Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования капитального строения (здания, сооружения), возникновения, перехода, прекращения прав, в том числе долей в праве, ограничений (обременений) прав на него, сделок с ним»;

– 16.1.3 «Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования незавершенного законсервированного капитального строения, возникновения, перехода, прекращения прав, в том числе долей в праве, ограничений (обременений) прав на него, сделок с ним»;

– 16.1.4 «Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования изолированного помещения, машино-места, возникновения, перехода, прекращения прав, в том числе долей в праве, ограничений (обременений) прав на него, сделок с ним»;

– 16.1.5 «Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования предприятия как имущественного комплекса, возникновения, перехода, прекращения прав, в том числе долей в праве, ограничений (обременений) прав на него, сделок с ним»;

– 16.1.6 «Удостоверение документа, выражающего содержание подлежащей государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом»;

– 16.1.7 «Внесение исправлений в документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»;

– 16.1.13 «Государственная регистрация, составление, получение (передача), аннулирование закладной, проставление отметок на закладной, исправление ошибок в закладной и (или) в отметках в закладной» [18].

Для целей постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 25 марта 2022 г. № 11 под подпунктом понимается подпункт пункта единого перечня административных процедур, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2021 г. № 548.

В регламенте административной процедуры содержатся в том числе:

- исчерпывающий перечень документов и (или) сведений, предоставляемых юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем для осуществления административной процедуры, требования к ним, порядок и формы их представления, а в отношении документов, выданных или удостоверенных иностранным компетентным органом, – также необходимость их легализации (проставления апостиля);

- перечень документов и (или) сведений, необходимых для осуществления административной процедуры, которые запрашиваются уполномоченным органом самостоятельно;

- перечень государственных информационных ресурсов (систем), из которых уполномоченному органу должны предоставляться необходимые сведения в автоматическом и (или) автоматизированном режиме посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы.

Следует отметить, что наряду с Законом о государственной регистрации общие требования к документам, предоставляемым вместе с заявлением заинтересованного лица, установлены ст. 15 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. № 433-З «Об основах административных процедур».

Согласно п. 1 ст. 15 указанного Закона в перечни документов, предоставляемых заинтересованными лицами, могут включаться лишь документы, необходимые для осуществления административной процедуры, которые могут быть представлены только заинтересованным лицом. При этом, в такие перечни не могут включаться документы, которые имеются у уполномоченного органа либо могут быть запрошены им самостоятельно от других государственных органов, иных организаций, а также из информационных ресурсов (систем).

Документ, подтверждающий внесение платы, взимаемой при осуществлении административной процедуры, в виде сбора (пошлины), представляется в соответствии с налоговым законодательством.

Для осуществления административной процедуры в случае подачи заявления в письменной форме запрещается требовать от заинтересованного лица представления документов, кроме документов, включенных в перечни документов, предоставляемых заинтересованными лицами, и документов:

- удостоверяющих личность гражданина;
- подтверждающих служебное положение руководителя юридического лица, а также удостоверяющих его личность;
- подтверждающих государственную регистрацию юридического лица или индивидуального предпринимателя, если сведения о государ-

ственной регистрации таких субъектов не содержатся в Едином государственном регистре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

- подтверждающих полномочия представителя заинтересованного лица;

- подтверждающих согласие заинтересованного лица на представление по запросу уполномоченного органа другими государственными органами, иными организациями документов и (или) сведений, необходимых для осуществления административной процедуры, содержащих информацию, касающуюся заинтересованного лица и относящуюся к коммерческой или иной охраняемой законом тайне, если заинтересованное лицо не представило такие документы и (или) сведения самостоятельно;

- подтверждающих внесение платы за выдачу запрашиваемых уполномоченным органом документов и (или) сведений, если за их выдачу законодательными актами и постановлениями Совета Министров Республики Беларусь предусмотрена такая плата и заинтересованное лицо не представило такие документы и (или) сведения самостоятельно [3].

Если в перечнях документов, представляемых заинтересованными лицами, не указано, подлежат ли представлению оригинал документа либо его копия, считается, что подлежат представлению оригинал документа, его нотариально засвидетельствованная копия, копия электронного документа, созданная путем удостоверения нотариусом, регистратором республиканской или территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним формы внешнего представления электронного документа на бумажном носителе, либо засвидетельствованная нотариусом электронная копия документа на бумажном носителе, за исключением случаев, установленных законодательством.

1.5. Заполнение заявления о государственной регистрации

Согласно пп. 1, 2 ст. 37 Закона о государственной регистрации *заявление о государственной регистрации* должно соответствовать установленной форме, которая, как и порядок его подписания, устанавливается Государственным комитетом по имуществу. Так, постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 15 мая 2025 г. № 35 «О государственной регистрации недвижимого имущества» утверждена Инструкция о правилах заполнения и порядке подписания заявления о государственной регистрации.

Заявление о государственной регистрации, помещаемое в регистрационное дело в виде электронного документа или электронной копии документа на бумажном носителе, заполняется:

- при подаче на бумажном носителе – с двух сторон одного листа по форме согласно прил. 4;
- при оформлении на электронном носителе – по форме согласно прил. 5;
- при подаче в электронной форме через единый портал электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы – по форме согласно прил. 6 [29].

Согласно п. 2 Инструкции о правилах заполнения и порядке подписания заявления о государственной регистрации в заявлении о государственной регистрации может быть указано несколько объектов государственной регистрации, если регистрационные действия совершаются в отношении одного и того же объекта недвижимого имущества, в случае государственной регистрации в соответствии с п. 2 ст. 70 Кодекса Республики Беларусь о земле, а также в случаях, установленных ст. 11 Закона о государственной регистрации.

В соответствии с п. 2 ст. 70 Кодекса Республики Беларусь о земле не требуется принятие решения областного, Минского городского, городского (города областного, районного подчинения), районного, сельского, поселкового исполнительного комитета об изъятии и предоставлении земельного участка или переходе права на него либо доли в праве на земельный участок в случае перехода права на расположенные на нем капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение в капитальном строении, в котором возникло совместное домовладение и управление недвижимым имуществом которого осуществляется непосредственно, или доли в праве на эти объекты к другому лицу, если при этом не изменяются целевое назначение земельного участка, вид права на него, его размер и граница. В этих случаях государственная регистрация перехода права на земельный участок осуществляется в установленном законодательством порядке на основании документов, представленных для осуществления государственной регистрации перехода права на такие капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение в капитальном строении, в котором возникло совместное домовладение и управление недвижимым имуществом которого осуществляется непосредственно, или доли в праве на эти объекты [2].

Согласно п. 5 ст. 37 Закона о государственной регистрации заявление о государственной регистрации может содержать просьбу об осуществлении одновременно нескольких государственных регистраций, если не нарушаются требования ст. 11 Закона о государственной регистрации. В этом случае документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, общие для осуществления нескольких государственных регистраций, подаются в одном экземпляре.

Ст. 11 Закона о государственной регистрации устанавливается *последовательность государственной регистрации*:

- государственная регистрация создания капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения не может осуществляться ранее государственной регистрации создания земельных участков, на которых они расположены;

- государственная регистрация создания изолированного помещения, машино-места не может осуществляться ранее государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), в котором они расположены;

- 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;

- 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;

- 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;

- 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), неза-

вершенное 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;

– 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 [5].

С учетом установленной последовательности 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.

В *разделе I «Заявители»* заявления о государственной регистрации указываются идентификационные сведения о гражданине, являющемся собственником недвижимого имущества и обладателем иных прав в отношении недвижимого имущества, лице, претендующем на приобретение прав в отношении недвижимого имущества, ином лице, уполномоченном в соответствии с Инструкцией о правилах заполнения и порядке подписания заявления о государственной регистрации и иными актами законодательства подписывать заявление о государственной регистрации, в объеме, установленном подп. 1.3 п. 1 ст. 1 Закона о государственной регистрации.

Согласно подп. 1.3 п. 1 ст. 1 Закона о государственной регистрации *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.

Раздел II «Представители заявителей/Авторизованный посредник» заявления о государственной регистрации заполняется в случае подачи заявления о государственной регистрации представителями заявителя, а также его направления авторизованным посредником.

Если заявление о государственной регистрации подается / направляется:

- представителем заявителя, в этом разделе указываются идентификационные сведения представителя заявителя в объеме, установленном подп. 1.3 п. 1 ст. 1 Закона о государственной регистрации;

- авторизованным посредником – идентификационные сведения авторизованного посредника, а также должность служащего, фамилия, собственное имя и отчество (если таковое имеется) работника авторизованного посредника – юридического лица, фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) нотариуса, статус «нотариус», наименование нотариального округа, в пределах которого нотариус наделен соответствующими полномочиями на осуществление нотариальной деятельности, либо фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), должность и место работы должностного лица, имеющего право совершать нотариальные действия, фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) адвоката, статус «адвокат», наименование коллегии адвокатов, членом которой является адвокат.

Согласно п. 1 ст. 6 Закона о государственной регистрации граждан, индивидуальные предприниматели и юридические лица могут участвовать в отношениях, регулируемых указанным 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.

Личное участие граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц в отношениях, регулируемых Законом о государственной регистрации, не лишает их права иметь своего представителя, равно как участие представителя не лишает их права на личное участие в указанных правоотношениях.

В соответствии с п. 1 ст. 21 Закона о государственной регистрации *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 не-

движимого имущества, прав на него и сделок с ним, внесением исправлений, внесением отметок в регистрационную книгу, предоставлением сведений и документов из ЕГРНИ, посредством электронного взаимодействия с республиканской организацией по государственной регистрации и территориальными организациями по государственной регистрации, в том числе с использованием общегосударственной автоматизированной информационной системы. Согласно п. 1 ст. 5 рассматриваемого Закона он является субъектом государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

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.

Указанные лица обязаны в порядке, определенном Государственным комитетом по имуществу, уведомить республиканскую организацию по государственной регистрации о намерении осуществлять деятельность в качестве авторизованного посредника. В настоящее время такое уведомление осуществляется в соответствии с постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 21 апреля 2025 г. № 22 «Об авторизованном посреднике» [13].

Авторизованный посредник имеет право:

– составлять заявления о государственной регистрации, о внесении исправлений, о внесении отметок в регистрационную книгу, о предоставлении сведений и документов из ЕГРНИ, 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;

– 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 ЕГРНИ, 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;

– изготавливать электронные копии представленных ему документов на бумажном носителе;

– направлять электронные документы, электронные копии документов на бумажном носителе в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальные организации по государственной регистрации.

Заявления граждан о государственной регистрации могут направляться авторизованными посредниками с учетом требований, установленных Указом Президента Республики Беларусь от 4 сентября 2023 г. № 278 «О порядке выдачи документов и совершения действий» [8].

В *разделе III* «Прошу произвести» заявления о государственной регистрации на бумажном носителе указываются:

в графе 1 «Регистрационное действие» – объект государственной регистрации, вид объекта недвижимого имущества, в отношении которых заявитель просит осуществить государственную регистрацию;

в графе 2 «Местонахождение объекта недвижимого имущества» – адрес (местоположение) земельного участка, капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места и его кадастровый и (или) инвентарный номер, а если к государственной регистрации заявлены предприятие как имущественный комплекс, права на него или сделки с ним – его регистрационный номер.

Адрес земельного участка, капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места указывается в соответствии с реестром адресов Республики Беларусь.

Согласно п. 2 Указа Президента Республики Беларусь от 9 апреля 2012 г. № 160 «Об адресной системе» *адрес* – уникальная структурированная иерархическая совокупность элементов, идентифицирующая местонахождение объектов недвижимого имущества: земельных

участков, капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе не завершенных строительством, изолированных помещений, машино-мест, зарегистрированных или не зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [7].

Реестр адресов Республики Беларусь – это государственный информационный ресурс, являющийся частью государственного земельного кадастра, содержащий пространственно привязанную и обновляемую информацию об адресах. Его ведение в настоящее время осуществляется в соответствии с Инструкцией о порядке создания и ведения реестра адресов Республики Беларусь, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 15 августа 2012 г. № 27.

В случае отсутствия сведений об адресе объекта недвижимого имущества в реестре адресов Республики Беларусь указывается его местоположение в соответствии с данными регистрационной книги, техническим паспортом либо иными документами, являющимися основанием для государственной регистрации.

В случае, если создание объекта недвижимого имущества на момент подачи заявления о государственной регистрации не зарегистрировано, его кадастровый, инвентарный или регистрационный номер не указывается.

В случае государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения указывается кадастровый номер земельного участка, на котором оно расположено, за исключением случаев, когда государственная регистрация создания земельного участка и капитального строения (здания, сооружения) или незавершенного законсервированного капитального строения осуществляется одновременно, а также когда подается заявление о государственной регистрации капитального строения (здания, сооружения), являющегося подземным.

В случае государственной регистрации создания изолированного помещения, машино-места указывается инвентарный номер капитального строения, в котором оно расположено.

В случае государственной регистрации сделки указывается кадастровый, инвентарный или регистрационный номер объекта недвижимого имущества, являющегося объектом сделки.

При заполнении заявления о государственной регистрации на электронном носителе, при подаче заявления в электронной форме через единый портал электронных услуг общегосударственной автоматизи-

рованной информационной системы записи о регистрационном действии и местонахождении объекта недвижимого имущества разделяются запятой (см. прил. 5, прил. 6).

В разделе III «Прошу произвести» заявления о государственной регистрации, поданного в электронной форме через единый портал электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы, указываются объект государственной регистрации, вид объекта недвижимого имущества, в отношении которого заявитель просит осуществить государственную регистрацию, адрес (местоположение) земельного участка, капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места и его кадастровый и (или) инвентарный номер.

В разделе IV «Документы, представленные для осуществления государственной регистрации» заявления о государственной регистрации указываются реквизиты документов, представленных непосредственно заявителем (его представителем).

Согласно Инструкции по делопроизводству в государственных органах, иных организациях, утвержденной постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 29 августа 2025 г. № 65, *реквизит документа* – информационный элемент, отражающий сведения о содержании документа и (или) о его целевом назначении, авторстве, времени создания, получения, местонахождении в конкретный момент времени, связях с другими документами, управлении документом в течение времени [31]. При подготовке документов и организации работы с ними используются реквизиты, порядок оформления и расположения которых определен в пп. 32–61 главы 5 указанной Инструкции.

В случае, если регистратором принимаются оригиналы представленных заявителем (его представителем) документов, в этом разделе заявления о государственной регистрации дополнительно указывается, что документ представлен в оригинале и количество оригиналов, за исключением случая подачи заявления о государственной регистрации в электронной форме через единый портал электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы.

Если номер документа отсутствует, то делается отметка: «б/н».

Наименование органа (организации, лица), выдавшего (издавшего, составившего) документ, может не указываться, если однозначно определить его не представляется возможным.

Сведения о документе, подтверждающем внесение платы, указываются в случае, если плата произведена до подачи заявления о госу-

дарственной регистрации, за исключением внесения платы посредством платежной системы в едином расчетном и информационном пространстве.

В *разделе V* «Дополнительные сведения» заявления о государственной регистрации указывается информация:

- о том, состоит ли лицо, претендующее на приобретение права собственности в отношении недвижимого имущества, в браке, а также о наличии Брачного договора, содержащего условия относительно недвижимого имущества, о государственной регистрации возникновения либо перехода права собственности, на которое подано заявление о государственной регистрации. Такая информация не указывается в случае подачи заявления о государственной регистрации возникновения, перехода права собственности в порядке наследования либо на основании договора дарения, одаряемым по которому является один из супругов;

- о необходимости изготовления дополнительных свидетельств (удостоверений) о государственной регистрации с указанием их количества, которое не может превышать количество лиц, о государственной регистрации прав, в том числе долей в правах, которых подано заявление о государственной регистрации;

- о приобщении к заявлению о государственной регистрации документов и (или) сведений, не включенных в перечни документов и (или) сведений, представляемых заинтересованными лицами для осуществления соответствующей административной процедуры («Документы и (или) сведения, не включенные в перечни документов и (или) сведений, представляемых заинтересованными лицами для осуществления административной процедуры, представлены заявителем (его представителем) по личной инициативе»);

- о внесении платы за осуществление административной процедуры и (или) оплате государственной пошлины посредством платежной системы в едином расчетном и информационном пространстве;

- о просьбе не изготавливать земельно-кадастровый план земельного участка в виде приложения к свидетельству (удостоверению) о государственной регистрации;

- о просьбе не изготавливать план границы земельного участка в виде приложения к свидетельству (удостоверению) о государственной регистрации;

- о том, что эксплуатируемое капитальное строение (здание, сооружение) является историко-культурной ценностью – если заявление о государственной регистрации подается в отношении историко-культурной ценности;

– о наличии согласия заявителя на представление государственными органами, иными организациями по запросу регистратора документов и (или) сведений, определенных перечнями документов и (или) сведений, запрашиваемых для осуществления государственной регистрации, содержащих информацию, касающуюся заявителя и относящуюся к коммерческой или иной охраняемой законом тайне, если заявитель не представил такие документы и (или) сведения самостоятельно. В заявлении о государственной регистрации, подаваемом на бумажном носителе, возле такого согласия дополнительно проставляется подпись и указываются фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) заявителя (его представителя), а в заявлении о государственной регистрации, подаваемом в электронной форме через единый портал электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы, – фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) заявителя (его представителя);

– о способе получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации, иных документов, связанных с этой регистрацией. Если заявителем выражена просьба о направлении таких документов посредством почтовой связи, указывается соответствующий почтовый адрес (почтовые адреса с указанием перечня документов, которые необходимо отправить по каждому из них);

– о предоставлении заявителем – гражданином полномочий на получение свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации и (или) иных документов, связанных с этой государственной регистрацией, иному лицу с указанием идентификационных сведений такого лица;

– о способе уведомления в случаях, установленных Законом Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»: посредством почтовой, электронной или иных видов связи, обеспечивающих фиксирование факта получения такого уведомления с внесением соответствующих сведений;

– о том, что сведения о месте жительства указаны со слов заявителя (его представителя) – при внесении сведений о месте жительства для уведомления посредством почтовой связи;

– о наличии письменного согласия собственника капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения (за исключением жилых капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных жилых помещений) на принятие решения о возможности изменения назначения таких объектов недвижимого имущества;

– о том, является ли заявитель государственной организацией или хозяйственным обществом, более 50 % акций (долей в уставных фон-

дах) которых принадлежит государству, – если заявление о государственной регистрации подается юридическим лицом, к которому переходит право постоянного пользования земельным участком;

– о просьбе заявителя о совершении регистрационного действия в ускоренном либо срочном порядке;

– о том, что строительство капитального строения осуществлялось за счет собственных средств, – если заявление о государственной регистрации подается в отношении капитального строения, возведенного в соответствии со ст. 82 «Упрощенный порядок возведения и реконструкции многоквартирных жилых домов и (или) нежилых капитальных построек пятого класса сложности» Кодекса Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности.

В случае, если заявление о государственной регистрации подано вне помещения республиканской организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним или территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и у регистратора по месту приема документов, представляемых для осуществления государственной регистрации, отсутствует удаленный доступ к регистру недвижимого имущества, доступ к сети Интернет, копировальная и множительная техника, сканирующие устройства, в раздел V «Дополнительные сведения» заявления о государственной регистрации вносится следующая запись: «Заявление подается вне помещения республиканской организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним или территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в связи с (указывается причина, по которой заявление подается вне помещения республиканской организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним или территориальной организации по государственной регистрации). В качестве даты и времени подачи заявления прошу считать дату и время внесения его в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». При необходимости регистратор оказывает содействие в заполнении таких заявлений.

В разделе VI «Заполняется регистратором/уполномоченным лицом» заявления о государственной регистрации указываются (за исключением заявления, подаваемого в электронной форме через единый портал электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы):

в графе 1 «Номер заявления» – номер заявления о государственной регистрации;

в графе 2 «Количество листов» – общее количество листов заявления о государственной регистрации;

в графе 3 «Дата и время» – дата и время внесения записи о регистрации заявления в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (время поступления указывается с точностью до секунды);

в графе 4 «Код регистратора» – код регистратора, принявшего заявление о государственной регистрации. В случае приема документов уполномоченным лицом данная графа не заполняется;

в графе 5 «Регистратор/Уполномоченное лицо» – фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) регистратора либо уполномоченного лица;

в графе 6 «Подпись регистратора/Уполномоченного лица» – подпись регистратора либо уполномоченного лица, которая скрепляется печатью регистратора в случае приема заявления регистратором.

Номер регистрации в регистре недвижимого имущества заявления (в том числе документов, поступивших из государственных органов, наделенных в соответствии с законодательными актами правом давать регистраторам предписания, обязательные для исполнения, выносить судебные постановления, уведомлений нотариуса о направлении документов, удостоверенных либо выданных нотариусом, для осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним, а также уведомлений нотариуса о направлении документов для внесения исправлений в регистр недвижимого имущества) присваивается программным обеспечением ведения ЕГРНИ и состоит из:

для заявлений, принимаемых регистраторами, – порядкового номера заявления, поступившего регистратору в текущем календарном году, двух последних цифр этого года и кода регистратора, разделенных соответственно знаком «/» и двоеточием;

для заявлений, принимаемых уполномоченными лицами, – порядкового номера заявления, поступившего уполномоченному лицу в текущем календарном году, двух последних цифр этого года и кода 9999, разделенных соответственно знаком «/» и двоеточием [28].

В разделе VII «Подписи заявителей» заявления о государственной регистрации ставится подпись заявителя (его представителя). В случае, если заявление о государственной регистрации подается заявителем (его представителем) в электронной форме через единый портал элек-

тронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы, оно должно быть подписано электронной цифровой подписью заявителя (его представителя) соответственно.

В случае если заявление о государственной регистрации заполняется на бумажном носителе, в незаполненных графах разделов бланка заявления о государственной регистрации ставится прочерк.

В случае, если заявление о государственной регистрации заполняется на бумажном носителе и запись не уместается в одном из разделов бланка заявления о государственной регистрации, она размещается в соответствующем разделе дополнительного бланка заявления о государственной регистрации. В этом случае в верхнем правом углу в строке «Бланк» указывается порядковый номер бланка.

В каждом дополнительном бланке заполняются только те таблицы и графы, которые не поместились на основном бланке. Разделы VI «Заполняется регистратором/Уполномоченным лицом» и VII «Подписи заявителей» заполняются на каждом бланке.

В соответствии с п. 5 ст. 39 Закона о государственной регистрации 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 указанным Законом для подачи заявления о государственной регистрации.

В прил. 7 приведен реестр организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, их филиалов и бюро в соответствии с приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 17 января 2011 г. № 16 «Об утверждении реестра организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, их филиалов и бюро» [19].

Согласно годовому отчету ГУП «Национальное кадастровое агентство» за 2024 год в 2024 г. в территориальные организации по государственной регистрации было подано 1 344 873 заявления о государственной регистрации недвижимого имущества, что на 44,9 % больше, чем в 2023 г. (928 387 заявлений). На основании поданных в 2024 г. заявлений регистраторами было совершено 3 705 975 регистрационных действий, что на 95,9 % (почти в два раза) больше, чем в 2023 г. (1 892 103 регистрационных действия) [32].

1.6. Подписание заявления о государственной регистрации

Как уже было отмечено ранее, согласно п. 2 ст. 37 Закона о государственной регистрации порядок подписания заявления о государственной регистрации устанавливается Государственным комитетом по имуществу. В настоящее время такой порядок установлен Инструкцией о правилах заполнения и порядке подписания заявления о государственной регистрации, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 15 мая 2025 г. № 35 «О государственной регистрации недвижимого имущества».

В случае, если заявление о государственной регистрации формируется регистратором (уполномоченным лицом) на электронном носителе с последующим внесением записей в регистр недвижимого имущества, оно распечатывается и представляется заявителю для ознакомления и подписания.

В случае, если заявление о государственной регистрации подается авторизованным посредником в электронной форме через единый портал электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы, оно предварительно распечатывается авторизованным посредником и подписывается заявителем. Электронная копия заявления о государственной регистрации на бумажном носителе подписывается электронной цифровой подписью авторизованного посредника.

Заявление о государственной регистрации должно быть подписано:

– при государственной регистрации создания недвижимого имущества – лицом (любым из лиц), претендующим на приобретение права собственности на недвижимое имущество, если иное не предусмотрено Инструкцией [29]. При государственной регистрации создания земельного участка заявление о государственной регистрации может быть подписано лицом (любым из лиц), которому земельный участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного либо временного пользования или передан в аренду. При государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места заявление о государственной регистрации может быть подписано заказчиком строительства, застройщиком, лицом, которому право на объект недвижимого имущества переходит в соответствии с законодательством об урегулировании неплатежеспособности, а заявление о государствен-

ной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), в котором возникает совместное домовладение, может быть подписано также товариществом собственников, уполномоченным лицом по управлению общим имуществом совместного домовладения, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с законодательством о совместном домовладении, организацией застройщиков. При *государственной регистрации создания жилого дома* заявление о государственной регистрации может быть подписано лицом, которое приобрело такой жилой дом в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 24 марта 2021 г. № 116 «Об отчуждении жилых домов в сельской местности и совершенствовании работы с пустующими домами». При *государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места, предприятия как имущественного комплекса* заявление о государственной регистрации может быть подписано лицом, претендующим на приобретение права хозяйственного ведения, оперативного управления или безвозмездного пользования на данное имущество. При *государственной регистрации создания объекта недвижимого имущества на основании раздела, слияния или вычленения* заявление о государственной регистрации может быть подписано стороной по договору о разделе, слиянии или вычленении объектов недвижимого имущества, которой по соглашению сторон предоставлено такое право. При государственной регистрации *создания земельного участка, образовавшегося в результате изъятия части земельного участка и предоставления ее другому лицу*, заявление о государственной регистрации может быть подписано лицом (любым из лиц), которому предоставляется изымаемая часть земельного участка. При государственной регистрации *создания земельного участка в целях проведения аукциона по продаже земельного участка в частную собственность, аукциона на право аренды земельного участка или аукциона по продаже объекта государственной собственности и на право аренды земельного участка* заявление о государственной регистрации может быть подписано организацией по землеустройству, находящейся в подчинении Государственного комитета по имуществу, ее дочерним предприятием, проектно-изыскательским коммунальным унитарным предприятием «Земпроект», коммунальным топографо-геодезическим унитарным предприятием «Гомельгеодезцентр», изготовившим землеустроительные материалы по формированию земельного участка, местным исполнительным и распорядительным органом,

государственной организацией, уполномоченной на проведение аукциона. При *государственной регистрации создания принадлежащего должнику объекта недвижимого имущества* заявление о государственной регистрации может быть подписано судебным исполнителем;

– при *государственной регистрации изменения недвижимого имущества* – собственником (любым из сособственников) соответствующего имущества либо его правопреемником (любым из правопреемников), к которому перешли права на недвижимое имущество в порядке универсального правопреемства, если иное не установлено Инструкцией [29]. При *государственной регистрации изменения земельного участка* заявление о государственной регистрации может быть подписано лицом (любым из лиц), которому земельный участок принадлежит (предоставлен) на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного либо временного пользования или аренды. При *государственной регистрации изменения земельного участка за счет изъятия его части и предоставления ее другому лицу* заявление о государственной регистрации может быть подписано лицом (любым из лиц), которому предоставляется изымаемая часть земельного участка. При *государственной регистрации изменения земельного участка, часть которого изымается в целях проведения аукциона по продаже земельного участка в частную собственность, аукциона на право аренды земельного участка или аукциона по продаже объекта государственной собственности и на право аренды земельного участка*, заявление о государственной регистрации может быть подписано организацией по землеустройству, находящейся в подчинении Государственного комитета по имуществу, ее дочерним предприятием, проектно-изыскательским коммунальным унитарным предприятием «Земпроект», коммунальным топографо-геодезическим унитарным предприятием «Гомельгеодезцентр», изготовившим землеустроительные материалы по формированию земельного участка, местным исполнительным и распорядительным органом, государственной организацией, уполномоченной на проведение аукциона. При *государственной регистрации изменения земельного участка в случае возврата ранее изъятной части* заявление о государственной регистрации может быть подписано лицом (любым из лиц), в пользу которого эта часть изымалась. При *государственной регистрации изменения капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения (за исключением жилого капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения), а также изменения земельного участка, на котором такие объекты расположены, на основании изменения их*

назначения (целевого назначения), если решение о возможности изменения назначения капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения без проведения строительно-монтажных работ, а также решение об изменении целевого назначения земельного участка приняты местным исполнительным и распорядительным органом в рамках выполнения одной административной процедуры, заявление о государственной регистрации может быть подписано юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, владеющим соответствующим капитальным строением (зданием, сооружением), изолированным помещением на праве собственности, ином вещном праве или на основании гражданско-правового договора, приобретателем объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством об урегулировании неплатежеспособности. При государственной регистрации изменения капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места заявление о государственной регистрации может быть подписано заказчиком строительства, застройщиком, лицом (любым из лиц), чьи действия привели к изменению данного имущества, а заявление о государственной регистрации изменения капитального строения (здания, сооружения), в котором возникло или возникнет совместное домовладение, может быть подписано также товариществом собственников, уполномоченным лицом по управлению общим имуществом совместного домовладения, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с законодательством о совместном домовладении, организацией застройщиков, организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, местным исполнительным и распорядительным органом. При государственной регистрации изменения принадлежащего должнику капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места, оставшегося после полного погашения всех требований кредиторов и произведения любых необходимых выплат, а также оставшегося после неполного удовлетворения требований кредиторов и (или) неполного проведения необходимых выплат, которое предлагалось к продаже, но не было продано в ходе ликвидационного производства, заявление о государственной регистрации может быть подписано лицом, которому соответствующее имущество передано в соответствии со ст. 146 Закона Республики Беларусь от 13 декабря 2022 г. № 227-З «Об урегулировании неплатежеспособности». При государственной регистрации изменения капи-

тального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места, предприятия как имущественного комплекса заявление о государственной регистрации может быть подписано лицом, обладающим правом хозяйственного ведения, оперативного управления, безвозмездного пользования или аренды на данное имущество, нанимателем жилого помещения. При *государственной регистрации изменения принадлежащего должнику объекта недвижимого имущества* заявление о государственной регистрации может быть подписано судебным исполнителем;

– при *государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества*: собственником (любым из собственников) соответствующего имущества либо его правопреемником (любым из правопреемников), к которому перешли права на недвижимое имущество в порядке универсального правопреемства; лицом, осуществившим в соответствии с решением уполномоченного государственного органа уничтожение (снос) соответствующего имущества; местным исполнительным и распорядительным органом или лицом (любым из лиц), которому в установленном порядке предоставлен или к которому в установленном порядке перешло право на земельный участок, в случае, когда в территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним имеются сведения о прекращении существования в результате гибели, уничтожения (сноса) зарегистрированного капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, находящегося на этом земельном участке, или расположенного в капитальном строении (здании, сооружении) изолированного помещения при условии соблюдения ст. 72 Кодекса Республики Беларусь о земле; местным исполнительным и распорядительным органом в случае предоставления гражданам в соответствии со ст. 140–143 Жилищного кодекса Республики Беларусь вместо утрачиваемой квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме в собственность жилого помещения типовых потребительских качеств; стороной по договору о разделе или слиянии объектов недвижимого имущества, которой по соглашению сторон предоставлено такое право. При *государственной регистрации прекращения существования земельного участка* заявление о государственной регистрации может быть подписано лицом (любым из лиц), которому земельный участок принадлежит на праве пожизненного наследуемого владения, пользования или аренды. При *государственной регистрации прекращения*

существования земельного участка за счет его изъятия или изъятия его части и предоставления другому лицу заявление о государственной регистрации может быть подписано лицом (любым из лиц), которому предоставляется изымаемый земельный участок. При государственной регистрации прекращения существования земельного участка, изымаемого в целях проведения аукциона на право аренды земельного участка или аукциона по продаже объекта государственной собственности и на право аренды земельного участка заявление о государственной регистрации может быть подписано организацией по землеустройству, находящейся в подчинении Государственного комитета по имуществу, ее дочерним предприятием, проектно-изыскательским коммунальным унитарным предприятием «Земпроект», коммунальным топографо-геодезическим унитарным предприятием «Гомельгеодезцентр», изготовившим землеустроительные материалы по формированию земельного участка, местным исполнительным и распорядительным органом, государственной организацией, уполномоченной на проведение аукциона. При государственной регистрации прекращения существования земельного участка, срочное право на который истекло, заявление о государственной регистрации может быть подписано лицом (любым из лиц), которому принадлежало истекшее срочное право, или лицом (любым из лиц), которому предоставлены этот земельный участок или его часть. При государственной регистрации прекращения существования земельного участка, собственник которого отказался от права частной собственности на него, заявление о государственной регистрации может быть подписано местным исполнительным и распорядительным органом. При государственной регистрации прекращения существования капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места, предприятия как имущественного комплекса заявление о государственной регистрации может быть подписано лицом, обладающим правом хозяйственного ведения, оперативного управления или безвозмездного пользования на данное имущество. При государственной регистрации прекращения существования многоквартирного жилого дома, иного капитального строения (здания, сооружения), в котором возникло совместное домовладение, заявление о государственной регистрации может быть подписано товариществом собственников многоквартирного жилого дома или иного капитального строения (здания, сооружения), уполномоченным лицом по управлению общим имуществом совместного домовладения, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с законодательством о совместном домовладении, ор-

ганизацией застройщиков, лицом, осуществившим в соответствии с решением уполномоченного государственного органа уничтожение (снос) данного имущества. При государственной регистрации прекращения существования принадлежащего должнику объекта недвижимого имущества заявление о государственной регистрации может быть подписано судебным исполнителем;

– при государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, соглашения о ее изменении или расторжении, а также основанного на такой сделке права или ограничения (обременения) права, – совместно сторонами сделки, если иное не установлено договором или соглашением, и иное не предусмотрено Инструкцией [29]. При государственной регистрации сделки об отчуждении, залоге недвижимого имущества, соглашения о ее изменении или расторжении, в том числе подписанной и нотариально удостоверенной до 8 мая 2003 г., в случае если собственником недвижимого имущества является гражданин Республики Беларусь, – собственником недвижимого имущества (его представителем на основании доверенности, оформленной в Республике Беларусь) либо совместно сторонами сделки, если это установлено договором или соглашением между ними. При государственной регистрации Брачного договора и основанного на нем права – кандидатом в правообладатели либо совместно сторонами сделки. При государственной регистрации сделки, а также основанного на такой сделке права или ограничения (обременения) права, если одна из сторон сделки уклоняется от государственной регистрации и вступило в силу судебное постановление о государственной регистрации сделки, – любой из сторон сделки (любым из лиц, если их несколько на одной из сторон сделки). При государственной регистрации сделки, подписанной и нотариально удостоверенной до 8 мая 2003 г., а также основанного на ней права или ограничения (обременения) права – кандидатом в правообладатели, за исключением случаев, установленных частями второй и третьей настоящего подпункта;

– при государственной регистрации перехода права или ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, основанием которого является любой юридический факт, кроме сделки, – кандидатом, любым из кандидатов (если их несколько) в правообладатели, лицом (любым из лиц), чье право или ограничение (обременение) права прекращено, если иное не установлено Инструкцией [29]; при государственной регистрации возникновения, прекращения права или ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, основанием которого является любой юридический факт, кроме сделки, –

кандидатом в правообладатели, совместно всеми кандидатами в правообладатели (если их несколько), лицом (любым из лиц), чье право ограничивается (обременяется), лицом (любым из лиц), чье право или ограничение (обременение) права прекращено, лицом (любым из лиц), в чью пользу право или ограничение (обременение) права прекращено, если иное не установлено Инструкцией [29]. При государственной регистрации возникновения права государственной собственности на капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение, машино-место заявление о государственной регистрации может быть подписано лицом, которому это имущество передано в безвозмездное пользование; при государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права, основанием которого является судебное постановление, – кандидатом в правообладатели (любым из кандидатов в правообладатели), правообладателем (любым из правообладателей). При государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения права или ограничения (обременения) права, основанного на сделке, заключенной до 8 мая 2003 г. и не подлежавшей государственной регистрации в соответствии с действовавшим законодательством, – кандидатом в правообладатели. При государственной регистрации возникновения, перехода доли в праве или ограничении (обременении) права на недвижимое имущество, основанием которого является любой юридический факт, кроме сделки, – кандидатом в правообладатели на соответствующую долю. При государственной регистрации прекращения доли в праве или ограничении (обременении) права на недвижимое имущество – обладателем доли в праве или ограничении (обременении) права, лицом, в чью пользу доля в праве или ограничении (обременении) права на недвижимое имущество прекращена. При государственной регистрации прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество в результате гибели или уничтожения (сноса) недвижимого имущества: лицом, осуществившим в соответствии с решением уполномоченного государственного органа уничтожение (снос) недвижимого имущества; товариществом собственников, уполномоченным лицом по управлению общим имуществом совместного домовладения, назначаемым местным исполнительным и распорядительным органом в соответствии с законодательством о совместном домовладении; организацией застройщиков; собственником (любым из сосособственников) недвижимого имущества либо его правопреемником (любым из правопреемников), к которому перешли права на недвижимое имущество в порядке универсального правопреемства, лицом, ко-

торому недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, оперативного управления или безвозмездного пользования; местным исполнительным комитетом или лицом (любым из лиц), которому в установленном порядке предоставлен земельный участок или к которому в установленном порядке перешло право на земельный участок, в случае, когда в территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним содержатся сведения о прекращении существования в результате гибели, уничтожения (сноса) зарегистрированного капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, находящегося на этом земельном участке; местным исполнительным и распорядительным органом в случае предоставления гражданам в соответствии со ст. 140–143 Жилищного кодекса Республики Беларусь вместо утрачиваемой квартиры в многоквартирном или блокированном жилом доме в собственность жилого помещения типовых потребительских качеств. При государственной регистрации возникновения права, ограничения (обременения) права на земельный участок, образованный в результате изъятия части земельного участка и предоставления ее другому лицу, заявление о государственной регистрации может быть подписано лицом (любым из лиц), которому предоставляется изымаемая часть земельного участка. При государственной регистрации возникновения или прекращения права, ограничения (обременения) права на земельный участок в связи с изъятием его части и предоставлением ее другому лицу заявление о государственной регистрации может быть подписано лицом (любым из лиц), которому предоставляется изымаемая часть земельного участка. При государственной регистрации возникновения, перехода или прекращения права, ограничения (обременения) права на земельный участок, создаваемый или изымаемый в целях проведения аукциона по продаже земельного участка в частную собственность, аукциона на право аренды земельного участка или аукциона по продаже объекта государственной собственности и на право аренды земельного участка, заявление о государственной регистрации может быть подписано организацией по землеустройству, находящейся в подчинении Государственного комитета по имуществу, ее дочерним предприятием, проектно-изыскательским коммунальным унитарным предприятием «Земпроект», коммунальным топографо-геодезическим унитарным предприятием «Гомельгеодезцентр», изготовившим землеустроительные материалы по формированию земельного участка, местным исполнительным и распорядительным органом, государственной органи-

зацией, уполномоченной на проведение аукциона. При государственной регистрации прекращения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок, собственник которого отказался от права частной собственности на него, заявление о государственной регистрации может быть подписано местным исполнительным и распорядительным органом. При государственной регистрации возникновения, перехода либо прекращения прав, ограничений (обременений) прав на объект недвижимого имущества, принадлежащий должнику, сделок с таким объектом, а также государственной регистрации на имя взыскателя возникновения, перехода либо прекращения прав, ограничений (обременений) прав на объект недвижимого имущества, зарегистрированный на имя должника, заявление о государственной регистрации может быть подписано судебным исполнителем. При государственной регистрации возникновения или перехода права общей совместной собственности на недвижимое имущество заявление о государственной регистрации может быть подписано любым из лиц, претендующих на приобретение права общей совместной собственности на недвижимое имущество;

– при государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав, которые в соответствии с законодательством являются связанными между собой (право собственности и право хозяйственного ведения или оперативного управления; прекращение права аренды и неразрывно связанного с ним права субаренды; переход права собственности по договору продажи недвижимости в рассрочку и ипотека; иные связанные права, ограничения (обременения) прав), – одним из правообладателей (кандидатов в правообладатели) [29].

1.7. Составление извещений

Постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 15 мая 2025 г. № 35 «О государственной регистрации недвижимого имущества» были установлены формы:

извещения о приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации (прил. 8);

извещения об отказе в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации (прил. 9);

извещения о приостановлении совершения регистрационного действия (прил. 10);

извещения об отказе в совершении регистрационного (прил. 11) [21].

Согласно п. 9 ст. 38 Закона о государственной регистрации 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:

- правообладателей¹, которые отсутствовали при приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации изменения, прекращения существования недвижимого имущества;

- заинтересованных лиц², 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 правообладателей¹ и заинтересованных лиц² 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 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 пределах одного собственника.

В соответствии с п. 5 ст. 38 Закона о государственной регистрации регистратор (уполномоченное лицо) отказывает в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, в случае, если:

- эти документы не соответствуют требованиям законодательства;

- эти документы представлены ненадлежащими лицом или способом;
- заявление о государственной регистрации подписано ненадлежащим лицом;
- регистрационное действие подлежит совершению другим регистратором;
- представлены не все документы, необходимые для осуществления государственной регистрации;
- представлены документы, содержащие недостоверные сведения либо сведения, не соответствующие сведениям ЕГРНИ, за исключением случая, когда расхождение вызвано технической ошибкой;
- содержание этих документов не согласуется между собой;
- указанные в заявлении о государственной регистрации имущество, право, ограничение (обременение) права, сделка не подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательными актами.

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.

Согласно ст. 47 Закона о государственной регистрации, если заинтересованное лицо полагает, что решения, действия (бездействие) регистратора или иного лица, уполномоченного на принятие решений и совершение действий, предусмотренных указанным Законом, нарушают его права и (или) законные интересы, оно имеет право обжаловать такие решения, действия (бездействие) в республиканскую организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство») и в суд.

При этом обжалование решений, действий (бездействия) регистратора или иного лица, уполномоченного на принятие решений и совершение действий, предусмотренных Законом о государственной регистрации, в судебном порядке осуществляется после обжалования таких

решений, действий (бездействия) в административном (внесудебном) порядке.

В соответствии с п. 4 ст. 35 Закона о государственной регистрации при совершении регистрационных действий регистратор имеет право:

- назначать техническую инвентаризацию и проверку характеристик недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных Государственным комитетом по имуществу;

- приостанавливать совершение регистрационных действий в случаях, предусмотренных пп. 2 и 3 ст. 39 Закона о государственной регистрации;

- отказать в совершении регистрационных действий в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 40 Закона о государственной регистрации.

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.

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 ЕГРНИ. 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 республи-

канской 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.

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.

Согласно п. 1 ст. 40 Закона о государственной регистрации регистратор отказывает в совершении регистрационного действия в случае, если:

- обнаружены основания для отказа в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации;

- 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 уни-

версального 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;

– при государственной регистрации нарушаются законные права других лиц;

– при государственной регистрации нарушаются требования законодательных актов;

– в ЕГРНИ 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;

– в ЕГРНИ 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;

– одновременно представлены разными заявителями (представителями заявителей), нотариусами два или более заявления о государственной регистрации, документы, указанные в ч. 1 п. 1 ст. 7 Закона о государственной регистрации, 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. В рассматриваемом случае регистрационное действие может быть совершено при наличии письменного согласия всех заявителей (представителей заявителей) либо на основании судебного постановления.

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.

1.8. Задачи

В разделе приведены примеры отказов в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, и отказов в совершении регистрационного действия. Определив в соответствии с условием задачи согласно п. 5 ст. 38 и п. 1 ст. 40 Закона о государственной регистрации основание отказа в приеме документов, представленных для совершения регистрационного действия, либо основание отказа в совершении регистрационного действия, заполнить извещения (прил. 9, 11), руководствуясь рекомендациями, приведенными в разделе 1.7.

1. Для государственной регистрации представлено решение исполнительного комитета «...Предоставить земельный участок площадью 0,34 га, в том числе для строительства и обслуживания жилого дома 0,25 га и 0,09 га для ведения личного подсобного хозяйства...».

2. Для государственной регистрации представлено решение исполнительного комитета «...Предоставить земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства...» при наличии государственной регистрации жилого дома, расположенного на данном земельном участке, и права на него.

3. Координаты границы земельного участка в каталоге землеустроительного дела вычислены в условной системе координат.

4. В решении исполнительного комитета о предоставлении земельного участка отсутствует указание о целевом назначении земельного участка.

5. Решением районного исполнительного комитета в частную собственность для коллективного садоводства предоставлен земельный участок площадью 0,1510 га.

6. Решение о предоставлении земельного участка во временное пользование принято районным исполнительным комитетом без указания срока действия права.

7. Площадь земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома, указанная в решении исполнительного комитета о предоставлении земельного участка, составляет 0,0500 га, а указанная в землеустроительном деле – 0,0541 га.

8. Площадь земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома, указанная в решении исполнительного комитета о предоставлении земельного участка, составляет 0,1000 га, а фактическая площадь используемого земельного участка, установленная в результате проверки, составила 0,1200 га.

9. Решением исполкома земельный участок передан в аренду для строительства и обслуживания торгового павильона. Из договора аренды земельного участка следует, что целевое назначение земельного участка – обслуживание торгового павильона.

10. Границы регистрируемого земельного участка пересекают границы ранее зарегистрированных земельных участков с превышением допустимой погрешности.

11. Границы земельного участка расположены за пределами границы административно-территориальной единицы, в компетенции исполнительного и распорядительного органа которой находится предоставление земельного участка.

12. Решением городского исполнительного комитета предоставлен земельный участок в пожизненное наследуемое владение для строительства и обслуживания квартиры в блокированном жилом доме площадью 0,2000 га.

13. По решению собственника земельный участок делится на два земельных участка. Землеустроительные дела по установлению границ этих двух земельных участков содержат каталоги координат, из которых следует, что общие части границы делимого и вновь образованных участков не совпадают.

14. Согласно решению сельского исполнительного комитета двум гражданам в общую долевую собственность для строительства и обслуживания жилого дома предоставлен земельный участок площадью 0,2500 га, в том числе одному гражданину – в размере $\frac{1}{3}$ доли в общем праве, а другому – в размере $\frac{1}{2}$ доли.

15. Решением исполнительного комитета земельный участок передан в аренду для обслуживания складского помещения. Помещение является частью зарегистрированного здания.

16. Решение исполнительного комитета о предоставлении земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома не содержит сведений о виде права на земельный участок.

17. Подано заявление о государственной регистрации перехода права собственности на квартиру. При проверке характеристик недвижимого имущества обнаружена самовольная перепланировка квартиры.

18. Подано заявление о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок. Сторонами договора являются граждане Республики Беларусь. Представленный договор купли-продажи земельного участка не имеет нотариального удостоверения и не удостоверен регистратором.

19. Для государственной регистрации представлено решение сельского исполнительного комитета «...Предоставить в аренду земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства площадью 4,0900 га...».

20. В территориальную организацию по государственной регистрации обратился гражданин Республики Беларусь с просьбой о государственной регистрации возникновения права временного пользования на земельный участок, предоставленный для огородничества сроком на два года.

21. Решением районного исполнительного комитета гражданину Российской Федерации предоставлен в аренду земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома. Из договора аренды земельного участка следует, что целевое назначение земельного участка – строительство жилого дома.

22. Решением районного исполнительного комитета земельный участок для размещения объектов трубопроводного транспорта предоставлен из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения.

23. Для государственной регистрации представлен договор купли-продажи земельного участка для строительства и обслуживания жилого дома, предоставленного в частную собственность гражданину, как состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, заключенный через 3 года после предоставления земельного участка. Покупатель – гражданин Республики Беларусь.

24. Решение о предоставлении земельного участка для размещения объектов обрабатывающей промышленности из лесных земель государственного лесохозяйственного учреждения «Горецкий лесхоз» принято районным исполнительным комитетом.

25. Арендатор просит произвести государственную регистрацию договора аренды земельного участка и возникновения права аренды на земельный участок. Земельный участок предоставлен в аренду сроком на 10 месяцев.

2. ФОРМИРОВАНИЕ И ВЕДЕНИЕ РЕГИСТРАЦИОННОГО ДЕЛА

2.1. Общая характеристика лабораторной работы

Согласно ст. 1 Закона о государственной регистрации *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.

Его формирование и ведение регулируются рядом нормативных правовых актов, в том числе Законом о государственной регистрации, Инструкцией о порядке формирования и ведения регистрационного дела, утвержденной приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 апреля 2011 г. № 133, и др.

Цель: ознакомиться с порядком формирования и ведения регистрационного дела, а также приобрести соответствующие практические навыки.

В результате выполнения лабораторной работы студент должен:

знать:

- нормативные правовые акты, регулирующие формирование и ведение регистрационного дела, присвоение кадастровых и инвентарных номеров объектам недвижимого имущества;

- общие требования к документам, представленным для осуществления государственной регистрации, и документам, являющимся основанием для государственной регистрации;

- основы первой регистрации недвижимого имущества;

уметь:

- присваивать кадастровые и инвентарные номера объектам недвижимого имущества;

- формировать и осуществлять ведение регистрационного дела;

- производить экспертизу документов, представляемых для осуществления государственной регистрации.

Исходные данные: нормативные правовые акты, документы, представляемые для осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Содержание работы.

1. Ознакомление с нормативными правовыми актами, устанавливающими порядок формирования и ведения регистрационного дела, основами первой регистрации недвижимости.

2. Присвоение кадастровых и инвентарных номеров объектам недвижимого имущества.

3. Формирование регистрационного дела и внесение в него предусмотренных документов.

4. На основании исходных данных проведение экспертизы документов, представляемых для осуществления государственной регистрации создания земельного участка и возникновения прав, ограничений (обременений) прав на него.

В результате выполнения лабораторной работы *студент представляет*: пояснительную записку, сформированное регистрационное дело.

Перед выполнением работы следует ознакомиться с рекомендуемыми литературными источниками.

2.2. Формирование и ведение регистрационного дела

Согласно п. 2 ст. 25 Закона о государственной регистрации ведение регистрационных дел осуществляется на бумажных и (или) электронных носителях информации на одном из государственных языков Республики Беларусь.

При несоответствии данных на бумажном и электронном носителях информации приоритет имеют данные на бумажном носителе.

В соответствии со ст. 26 Закона о государственной регистрации регистрационные дела подлежат постоянному хранению.

Для обеспечения сохранности документов, подлежащих постоянному хранению, в республиканской организации по государственной регистрации и территориальных организациях по государственной регистрации создаются архивы. Порядок организации и деятельности таких архивов определяется в соответствии с законодательством в сфере архивного дела и делопроизводства.

Регистрационные дела предоставляются только государственным органам, иным государственным организациям и должностным лицам в случаях, установленных законодательными актами.

Согласно п. 1 ст. 28 Закона о государственной регистрации 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. В разделе 2.3 будет рассмотрено присвоение объектам недвижимого имущества кадастровых и инвентарных номеров.

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

Осуществление формирования и ведения регистрационного дела производится в соответствии с Инструкцией о порядке формирования и ведения регистрационного дела, утвержденной приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 апреля 2011 г. № 133 [26].

Ведение регистрационного дела на электронном носителе информации (далее – электронное регистрационное дело) осуществляется посредством программного обеспечения ведения электронного архива регистрационных дел согласно программной документации.

Ведение регистрационных дел, сформированных ранее на бумажных носителях, продолжается на электронных носителях информации, о чем в графе «Отметки» титульного листа такого регистрационного дела (прил. 12) указываются слова «Заведен том № на электронном носителе информации», а также указывается номер и дата заведения тома электронного регистрационного дела.

При заведении тома электронного регистрационного дела вносимые в него документы являются продолжением предыдущего тома. Нумерация записей в графе «Порядковый номер» описи регистрационного дела продолжается.

Регистрационные дела, заведенные ранее на бумажном носителе, могут быть перенесены на электронный носитель информации, о чем в графе «Отметки» их титульных листов указываются слова «Регистрационное дело перенесено на электронный носитель информации» и дата переноса.

Электронное регистрационное дело имеет опись содержащихся в нем заявлений и документов, в которой указываются реквизиты документов, дата их помещения в регистрационное дело, а также должность, фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) лица, поместившего в него документы.

Реквизитами документа являются вид документа, дата и номер его выдачи (издания, составления), наименование (код) органа (организации, лица), выдавшего (издавшего, составившего) документ. Если номер документу не присваивался, делается отметка: «б/н».

В электронное регистрационное дело вносятся электронные документы или отсканированные и подписанные электронной цифровой подписью регистратора заявления, иные документы в отношении объ-

екта недвижимого имущества, представленные (поступившие) в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, непосредственно регистратору и (или) изготовленные в организации по государственной регистрации, с учетом особенностей, предусмотренных Инструкцией о порядке формирования и ведения регистрационного дела [26].

В электронное регистрационное дело подлежат внесению электронные копии следующих содержащихся в поступившем в организацию по государственной регистрации на бумажном носителе проекте отвода земельного участка с материалами по установлению его границы на местности или землеустроительном деле по установлению границы земельного участка документов:

- решения государственного органа, осуществляющего государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель;

- каталога координат точек поворота границы земельного участка;

- плана границы земельного участка;

- документа, содержащего сведения об ограничениях (обременениях) прав на земельный участок;

- иных документов по решению регистратора.

Согласно п. 2 ст. 43 Кодекса Республики Беларусь о земле *в решении об изъятии и предоставлении земельного участка* должны быть указаны:

- землепользователи, из земель которых изымается земельный участок;

- площадь земельного участка и виды изымаемых земель;

- лица, которым предоставляется земельный участок;

- вид права на земельный участок и срок его действия в случае, если право является срочным;

- целевое назначение предоставляемого земельного участка, а также назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной в установленном порядке, и при необходимости сведения о переводе земельного участка из одной категории и вида в другие;

- сведения о том, что земельный участок для строительства и обслуживания жилого дома предоставляется гражданину как нуждающемуся в улучшении жилищных условий (если земельный участок предоставляется по этому основанию);

- размер и условия платы за земельный участок, предоставляемый в частную собственность, или за право аренды земельного участка;

– размеры убытков, потерь сельскохозяйственного и (или) лесохозяйственного производства, подлежащих возмещению, порядок и условия их возмещения, счет республиканского бюджета, предназначенный для зачисления на него соответствующих платежей, а в случае изъятия земельного участка для государственных нужд в соответствии с п. 3 ст. 90 и ст. 91 Кодекса Республики Беларусь о земле – сведения о возмещенных убытках;

– наличие ограничений (обременений) прав в использовании земельного участка, в том числе земельного сервитута;

– условия снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы, а также порядок возврата и (или) рекультивации земель, предоставленных во временное пользование;

– категория лесов – при изъятии и предоставлении земельных участков из лесных земель лесного фонда;

– иные условия отвода земельного участка (в том числе срок осуществления государственной регистрации в отношении предоставленного земельного участка, срок и иные условия занятия земельного участка).

В случае изъятия земельного участка для государственных нужд в решении об изъятии и предоставлении должны быть указаны основания (одно или несколько).

Согласно п. 56 Инструкции о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 23 декабря 2022 г. № 44, при выполнении камеральных работ по установлению границы земельного участка после завершения обработки геодезических измерений составляется *каталог координат точек поворота границы земельного участка*, который должен содержать следующие сведения:

– наименование землепользователя и адрес (местоположение) земельного участка;

– вид установленной границы земельного участка (фиксированная, нефиксированная);

– номера точек поворота границы земельного участка, вид их закрепления на местности;

– длины линий границы земельного участка;

– значения координат точек поворота границы земельного участка и информацию о системе отсчета координат, в которой они представлены; иные сведения (по усмотрению исполнителя работ) [24].

План границы земельного участка оформляется по форме, установленной Инструкцией о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков (прил. 13) [24]. Его масштаб выбирается в зависимости от размера и конфигурации земельного участка с таким расчетом, чтобы на плане можно было отобразить все точки поворота границы этого земельного участка и вкрапленных земельных участков (рекомендуемые масштабы для плана границы 1:100, 1:500, 1:1 000, 1:2 000, 1:5 000, 1:10 000).

На плане границы земельного участка должны быть отображены:

- граница земельного участка и точки ее поворота;
- номера точек поворота границы земельного участка и длины линий между этими точками поворота границы земельного участка, вычисленные по их координатам. Длины линий выписываются по внешней границе земельного участка горизонтально напротив линий, а номера точек – внутри плана около точек. Подписи длин линий при необходимости допускается выносить на свободное место листа плана границы земельного участка, а номера точек поворота границы земельного участка подписывать выборочно (нечетные);
- границы и номера вкрапленных земельных участков (при наличии);
- границы и коды земель с ограничениями (обременениями) прав на земельные участки. Границы земель с ограничениями (обременениями) прав на земельные участки отображаются штриховой линией, коды этих ограничений – синим цветом. Кроме того, показывается в условных знаках, принятых для топографических карт и планов соответствующего масштаба, местоположение объектов в границах земельного участка, влекущих наличие ограничений (обременений) прав на земельные участки.

На плане границы земельного участка также указываются:

- площадь земель, предоставленных на соответствующем виде права, в гектарах;
- описание границ смежных, вкрапленных земельных участков;
- условные обозначения;
- масштаб плана;
- штамп исполнителя работ.

В случае наложения (перекрытия) границ земель с ограничениями (обременениями) прав на земельные участки площади этих земель вычисляются без учета перекрытия, а *сведения об ограничениях (обременениях) прав на земельные участки* составляются на каждое ограничение (обременение) по форме, установленной Инструкцией о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков (прил. 14) [24].

В электронное регистрационное дело могут не вноситься копия паспорта либо иного документа, удостоверяющего личность, в случае наличия в регистрационном деле на бумажном и (или) электронном носителях информации документов, содержащих актуальные идентификационные сведения, а также копии документов, подтверждающих внесение платы в случае, если отметка о наличии платы содержится в соответствующем заявлении.

Поступившие в организацию по государственной регистрации оригиналы заявлений на бумажном носителе после их сканирования и помещения в электронное регистрационное дело в хронологическом порядке их поступления помещаются в отдельную папку (дело учета документов о государственной регистрации на бумажном носителе), которая заводится в каждой организации по государственной регистрации и ее отдельно расположенных структурных подразделениях и подлежит хранению в них в течение сроков, установленных законодательством.

Заявления и документы, необходимые для осуществления государственной регистрации в отношении сервитута, вносятся в регистрационное дело, заведенное в отношении обремененного сервитутом объекта недвижимого имущества.

Заявления и документы в отношении нескольких объектов недвижимого имущества могут вноситься в регистрационное дело, заведенное в отношении одного из этих объектов, по решению регистратора, осуществившего регистрационные действия либо внесение исправлений в документы ЕГРНИ, с указанием в описи этого регистрационного дела номера регистрационного дела, в которое помещены соответствующие документы.

При закрытии регистрационного дела, заведенного на бумажном носителе, в графе «Отметки» титульного листа указываются слова «Дело закрыто» и указывается дата закрытия.

В закрытое регистрационное дело документы не вносятся.

При аннулировании записи о государственной регистрации прекращения существования объекта недвижимого имущества ведение регистрационного дела возобновляется, о чем в графе «Отметки» титульного листа делается отметка «Дело возобновлено» с указанием даты возобновления.

2.3. Присвоение кадастровых и инвентарных номеров объектам недвижимого имущества

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 [5]. Уникальность кадастрового номера достигается использованием иерархического принципа его построения и специальной технологией присвоения. Согласно приказу Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 апреля 2011 г. № 131 «Об утверждении Инструкции о кадастровых номерах земельных участков» [16], кадастровый номер включает шесть уровней и представляется 18 цифрами, из которых первые десять совпадают с кодом системы обозначения объектов административно-территориального деления и населенных пунктов Республики Беларусь (СОАТО).

Таким образом, кадастровый номер земельного участка состоит из восемнадцати цифр:

- первые десять цифр совпадают с кодом административно-территориальной или территориальной единицы, на территории которой расположен земельный участок (код СОАТО);

- одиннадцатая и двенадцатая цифры (от 01 до 99) обозначают номер кадастрового блока – части территории административно-территориальной или территориальной единицы (микрорайон, квартал, садоводческое товарищество и т. п.), определенной территориальной организацией по государственной регистрации в результате условного деления территории административно-территориальной или территориальной единицы на части, нанесения их границ на обзорную кадастровую карту и присвоения кадастровым блокам номеров;

- тринадцатая и восемнадцатая цифры (от 000001 до 999999999) обозначают номер земельного участка в пределах кадастрового блока.

СОАТО – общегосударственный классификатор «Система обозначений объектов административно-территориального деления и населенных пунктов», утвержденный постановлением Комитета по стандартизации, метрологии и сертификации при Совете Министров Республики Беларусь от 28 февраля 1994 г. № 2. Общегосударственный классификатор СОАТО ведется Научно-производственным государственным республиканским унитарным предприятием «Национальное кадастровое агентство».

Объектами классификации в СОАТО являются: области, г. Минск (уровень 1); районы области, внутригородские районы г. Минска, города областного подчинения (уровень 2); города районного подчинения, поселки городского типа, сельские Советы (уровень 3); сельские населенные пункты (уровень 4). На рис. 2.1 представлена структура кода СОАТО.



Рис. 2.1. Структура кода СОАТО

Согласно ОКРБ 003–94 «Общегосударственный классификатор «Система обозначения объектов административно-территориального деления и населенных пунктов» код СОАТО для Московского района г. Бреста составляет 1401368000 (где 1 – код Брестской области, 401 – код г. Бреста, 368 – код Московского района г. Бреста); для д. Знаменка Брестского района Брестской области – 1212808031 (где 1 – код Брестской области, 212 – код Брестского района, 808 – код Знаменского сельского Совета, 031 – код д. Знаменка).

Кадастровый номер земельного участка присваивается регистратором территориальной организации по государственной регистрации или ее обособленного структурного подразделения при государственной регистрации создания земельного участка, внесении записей о земельном участке в регистрационную книгу в порядке первоначального формирования документов ЕГРНИ в соответствии со ст. 79 Закона о государственной регистрации.

При первоначальном формировании документов регистра недвижимости в отношении зарегистрированного капитального строения, расположенного на незарегистрированном земельном участке, такому земельному участку кадастровый номер присваивается предварительно.

Кадастровый номер земельного участка не изменяется:

- при государственной регистрации изменения земельного участка;
- при реорганизации или упразднении административно-территориальной или территориальной единицы, на территории которой расположен земельный участок;

– при изменении границ регистрационных округов, регистрационных районов, кадастровых блоков;

– при государственной регистрации создания земельного участка, которому кадастровый номер был присвоен предварительно.

Образованным в результате раздела или слияния земельным участкам присваиваются новые кадастровые номера.

Если земельный участок расположен на территории нескольких административно-территориальных или территориальных единиц в пределах одного регистрационного района, то кадастровый номер присваивается земельному участку в пределах административно-территориальной или территориальной единицы, на территории которой расположена большая часть площади земельного участка.

Присвоение кадастровых номеров осуществляется с использованием программного обеспечения ведения ЕГРНИ.

Для присвоения кадастрового номера в соответствующей строке регистрационной книги регистратор указывает наименование административно-территориальной или территориальной единицы и номер кадастрового блока, на территории которых расположен земельный участок, а номер земельного участка в пределах кадастрового блока присваивается автоматически соответствующим программным обеспечением.

Инвентарный номер недвижимости – 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. Он присваивается в соответствии с приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 апреля 2011 г. № 132 «Об утверждении Инструкции об инвентарных номерах капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений и машино-мест» [15].

Инвентарный номер объекта недвижимого имущества, расположенного на территории одного регистрационного округа, состоит из кода республиканской или территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним или ее обособленного структурного подразделения, в котором

производилось присвоение инвентарного номера (прил. 7 [19]), обозначения вида объекта недвижимого имущества («С» – капитальное строение (здание, сооружение), «U» – незавершенное законсервированное капитальное строение, «D» – изолированное помещение или машино-место) и порядкового номера объекта недвижимого имущества, разделенных соответственно знаками «/» и «-» (например, «110/С-289»).

Инвентарный номер объекта недвижимого имущества, расположенного на территории более одного регистрационного района одного регистрационного округа, состоит из кода территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним или обособленного структурного подразделения территориальной организации по государственной регистрации, осуществляющего деятельность на территории любого из соответствующих регистрационных районов, в которое поступило заявление о государственной регистрации создания этого объекта недвижимого имущества и производилось присвоение инвентарного номера, обозначения вида объекта недвижимого имущества («С» – капитальное строение (здание, сооружение), «U» – незавершенное законсервированное капитальное строение) и порядкового номера объекта недвижимого имущества, разделенных соответственно знаками «/» и «-» (например, «614/С-2»).

Инвентарный номер объекта недвижимого имущества, расположенного на территории более одного регистрационного округа, состоит из кода республиканской организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – республиканская организация по государственной регистрации), обозначения вида объекта недвижимого имущества («С» – капитальное строение (здание, сооружение), «U» – незавершенное законсервированное капитальное строение) и порядкового номера объекта недвижимого имущества, разделенных соответственно знаками «/» и «-» (например, «000/С-2»), и определяется регистратором республиканской организации по государственной регистрации при приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации создания данного объекта недвижимого имущества.

Порядковый номер объекта недвижимого имущества присваивается в порядке возрастания, начиная с единицы, в каждой организации по государственной регистрации отдельно в отношении капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений и изолированных помещений, машино-мест.

Инвентарный номер объекта недвижимого имущества присваивается регистратором организации по государственной регистрации при государственной регистрации создания объекта недвижимого имущества, внесении информации об объекте недвижимости в порядке первоначального формирования документов ЕГРНИ в соответствии со ст. 79 Закона о государственной регистрации.

При первоначальном формировании документов регистра недвижимости в отношении зарегистрированного изолированного помещения или машино-места, расположенного в незарегистрированном капитальном строении (здании, сооружении), такому капитальному строению (зданию, сооружению) инвентарный номер присваивается предварительно.

Инвентарный номер объекта недвижимого имущества не изменяется:

- при изменении кадастрового номера земельного участка, на котором расположен объект недвижимого имущества;
- при делении (разделе) и слиянии земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества;
- при передаче регистрационных книг и регистрационных дел из одной организации по государственной регистрации в другую;
- при изменении объекта недвижимого имущества (надстройка, пристройка, перестройка, гибель или уничтожение части объекта недвижимого имущества, изменение назначения объекта недвижимого имущества).

Кроме вышеперечисленных случаев инвентарный номер капитального строения (здания, сооружения) не изменяется при государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), которому инвентарный номер ранее был присвоен предварительно, а инвентарный номер изолированного помещения или машино-места – при делении (разделе) и слиянии капитальных строений (зданий, сооружений), в которых расположены изолированные помещения или машино-места.

Образованным в результате раздела или слияния объектам недвижимого имущества присваиваются новые инвентарные номера.

При осуществлении государственной регистрации изменения незавершенного законсервированного капитального строения на основании завершения строительства незавершенного законсервированного капитального строения и ввода в эксплуатацию ранее законсервированного объекта в структуре присвоенного ранее незавершенному законсервированному капитальному строению инвентарного номера подлежит изменению только обозначение вида объекта недвижимого имущества.

Присвоение инвентарных номеров объектам недвижимого имущества производится с использованием программного обеспечения ведения ЕГРНИ.

2.4. Экспертиза подлинности документов

При проверке подлинности документов имеет место направление запроса в государственные организации для получения соответствующих сведений и документов, а также назначение экспертизы подлинности документа с направлением обращения о необходимости проведения технической экспертизы документа в экспертное учреждение.

Техническая экспертиза документов – это проводимое в предусмотренной форме исследование документа, имеющее целью определение способа его изготовления, нанесения на нем текста и удостоверяющих знаков, установление наличия в нем изменений и способов их внесения, выявление невидимых записей, а также идентификацию предметов и материалов, которые использовались для изготовления документа либо внесения в него изменений. Объектами технической экспертизы документов могут быть как документ в целом, так и его определенные части – реквизиты, материалы.

К объектам непосредственного исследования в технической экспертизе реквизитов документов относятся в том числе:

- содержание документа (изображения, реквизиты (тексты, записи, подписи, оттиски удостоверятельных печатных форм и др.) и элементы (средства) защиты);

- документы, которые подвергались изменениям, как в результате воздействия внешних повреждающих факторов (механических, световых, термических, химических, биологических и т. д.) при их использовании и (или) хранении, так и техническим изменениям их первоначального содержания, в том числе разделению на части;

- документы с невидимыми (слабовидимыми, плохо различимыми), а также залитыми, замазанными и зачеркнутыми (заштрихованными) реквизитами.

При экспертном исследовании устанавливаются:

- наличие либо отсутствие дописок и изменений в содержании документа и способов, которыми они сделаны;

- факт и способы технической подделки удостоверяющих записей;

- способ изготовления бланка, документа и иной полиграфической продукции, способ печати;

- система защиты документов;

- последовательность изготовления документа или его частей;
- способ и вид монтажа и использованных при этом технических средств;
- способы нанесения оттисков печатей и штампов [34].

Регистратор также может осуществлять экспертизу документов, являющихся основанием государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Так, при экспертизе решения исполнительного и распорядительного органа о предоставлении земельного участка он устанавливает:

- компетентен ли исполнительный и распорядительный орган принять решение относительно земельного участка;
- содержит ли решение необходимые характеристики земельного участка (площадь, целевое назначение и т. д.);
- соответствует ли целевое назначение земельного участка категории земель, из которой предоставляется земельный участок [33].

Согласно п. 4 ст. 41 Кодекса о земле в случае, если изъятие и предоставление земельного участка относятся к компетенции различных местных исполнительных комитетов (администраций свободных экономических зон), решение об изъятии и предоставлении этого участка может приниматься местным исполнительным комитетом (администрацией свободной экономической зоны), к компетенции которого относится предоставление земельного участка, за исключением изъятия и предоставления земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, лесных земель лесного фонда, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель [2].

Компетенция государственных органов, осуществляющих государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, установлена главой 2 Кодекса Республики Беларусь о земле, другими нормативными правовыми актами.

Областные исполнительные комитеты принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков из сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения, земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда для целей, не связанных с назначением этих земель (ст. 29, 49 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Минский городской, городские (городов областного, районного подчинения) исполнительные комитеты принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков соответственно из земель в границах г. Минска, городов областного, районного подчинения и од-

новременно при необходимости осуществляют перевод земель из одних категорий и видов в другие, а также принимают решения об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки (ст. 30 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Районные исполнительные комитеты принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков в границах районов, за исключением земель, решения по которым принимаются областными, Минским городским, городскими (городов областного, районного подчинения), сельскими, поселковыми исполнительными комитетами, и одновременно при необходимости осуществляют перевод земель из одних категорий и видов в другие, а также принимают решения об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки (ст. 31 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Сельские, поселковые исполнительные комитеты принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков из земель в границах сельских населенных пунктов, поселков городского типа гражданам для строительства и обслуживания жилого дома, для строительства и обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации квартиры в блокированном жилом доме, для строительства (установки) временных индивидуальных гаражей отдельным категориям граждан Республики Беларусь в соответствии со ст. 53 Кодекса Республики Беларусь о земле, для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных, а также принимают решения об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки (ст. 32 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Администрации, являющиеся органом управления в границах свободных экономических зон, специальных туристско-рекреационных парков, в отношении резидентов свободных экономических зон и резидентов специальных туристско-рекреационных парков в области использования и охраны земель принимают решения об изъятии и предоставлении земельных участков на праве аренды с их переводом при необходимости из одних категорий и видов в другие, а также об установлении и прекращении ограничений (обременений) прав на такие земельные участки (ст. 33 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Государственное учреждение «Администрация Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» в границах Китайско-Белорусского индустриального парка «Великий камень» в области использования и охраны земель осуществляет изъятие земельных участков и предоставление их в постоянное или временное поль-

зование, аренду, частную собственность совместной белорусско-китайской компании по развитию индустриального парка, постоянное или временное пользование государственным организациям, не являющимся резидентами индустриального парка или инвесторами индустриального парка, для строительства и эксплуатации объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры этого парка (ст. 34 Кодекса Республики Беларусь о земле).

Как уже отмечалось ранее, содержание решения об изъятии и предоставлении земельного участка установлено п. 2 ст. 43 Кодекса Республики Беларусь о земле.

Согласно ст. 1 Кодекса Республики Беларусь о земле *целевое назначение земельного участка* – это установленные решением об изъятии и предоставлении земельного участка порядок, условия и ограничения использования земельного участка для конкретных целей, а *категория земель* – земли, выделяемые по основному целевому назначению и имеющие определенный законодательством правовой режим использования и охраны. Разделение земель Республики Беларусь на категории осуществляется в соответствии с нормами ст. 6 Кодекса Республики Беларусь о земле.

При экспертизе землеустроительного дела регистратор выясняет:

- отвечает ли дело требованиям Инструкции о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 23 декабря 2022 г. № 44 [24];

- для застроенного земельного участка соответствует ли целевое назначение земельного участка назначению капитальных строений, которые на нем находятся;

- соответствуют ли наименование и вид населенного пункта Единому реестру административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь;

- соответствует ли площадь земельного участка требованиям законодательства об охране и использовании земель;

- не превышает ли разность площади участка, обозначенной в решении и вычисленной в землеустроительном деле, допустимого значения;

- не превышает ли разность площади земельного участка, вычисленной в землеустроительном деле и программой NKA_NET, допустимого значения;

- имеются ли в землеустроительном деле сведения о системе координат точек, внесенных в каталог границы земельного участка;

– представлены ли координаты точек в государственной системе координат или в системе координат, которая может быть пересчитана в государственную, и др. [33].

Согласно п. 2 ст. 11 Кодекса Республики Беларусь о земле при принятии местным исполнительным и распорядительным органом решения о разрешении проведения проектных и изыскательских работ и строительства на земельном участке, предоставленном для обслуживания капитального строения (здания, сооружения), одновременно изменяется целевое назначение земельного участка в соответствии с п. 4 ст. 43 указанного Кодекса, согласно которому при предоставлении земельного участка, предназначенного для строительства и (или) обслуживания капитального строения (здания, сооружения), устанавливается единое целевое назначение земельного участка – для строительства и обслуживания такого объекта.

Единый реестр административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь – государственный информационный ресурс, часть государственного земельного кадастра, которая содержит сведения о наименованиях, размерах и границах административно-территориальных и территориальных единиц, их административных центров (п. 2 ст. 100 Кодекса Республики Беларусь о земле, Закон Республики Беларусь от 5 мая 1998 г. № 154-З «Об административно-территориальном устройстве Республики Беларусь», Инструкция о порядке ведения единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, регистрации и учета административно-территориальных, территориальных единиц Республики Беларусь и изменений административно-территориального устройства Республики Беларусь, утвержденная постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 22 апреля 2021 г. № 9).

Размер земельного участка устанавливается государственным органом (организацией), предоставляющим земельный участок в соответствии с его компетенцией, в зависимости от местных условий и особенностей, волеизъявления лица, которому он предоставляется, с соблюдением градостроительных регламентов, природоохранных и санитарно-эпидемиологических требований и не должен превышать в отношении земельных участков, предоставляемых для:

– строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме, расположенных в г. Минске, областных центрах и городах областного подчинения, – 0,15 га, в других городах и поселках городского типа – 0,25 га, в сельских населенных пунктах – 1 га.

В хуторах для указанной цели размер земельного участка устанавливается в зависимости от местных условий и особенностей, а также от волеизъявления лица, которому предоставляется земельный участок. Областные исполнительные комитеты определяют перечни сельских населенных пунктов в границах соответствующих областей, на территории которых невозможно предоставление земельных участков для строительства и обслуживания жилого дома, квартиры в блокированном жилом доме размером свыше 0,25 га и до 1 га. Размеры земельных участков, находящихся в пользовании граждан, индивидуальных предпринимателей или юридических лиц (или предоставленных им), на которых расположены эксплуатируемые до 1 января 2023 г. жилые дома, квартиры в блокированных жилых домах, и предоставляемых в г. Минске, областных центрах, городах областного подчинения, других городах и поселках городского типа для их строительства и обслуживания, устанавливаются до 0,3 га включительно или в больших размерах, если это предусмотрено проектной документацией на строительство жилого дома или иными документами (сведениями земельно-кадастровой документации, решениями уполномоченного государственного органа о предоставлении земельного участка и др.), подтверждающими использование земельного участка большей площадью, чем указано в правоудостоверяющих документах;

- коллективного садоводства, дачного строительства гражданам, – 0,15 га независимо от находящихся у них иных земельных участков для таких целей и их площади;

- ведения личного подсобного хозяйства в сельском населенном пункте, поселке городского типа гражданам, – 4 га независимо от находящихся у них иных земельных участков, их целевого назначения и площади;

- ведения крестьянского (фермерского) хозяйства главе крестьянского (фермерского) хозяйства, – 100 га сельскохозяйственных земель независимо от размера земельного участка, предоставленного такому юридическому лицу для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 46 Кодекса Республики Беларусь о земле).

При изъятии и предоставлении земельных участков для строительства и обслуживания существующих нежилых капитальных строений (зданий, сооружений) размер таких участков определяется с учетом градостроительных регламентов, природоохранных и санитарно-эпидемиологических требований исходя из площади их застройки, содержащейся в итоговых технических документах, увеличенной не более чем в три раза. Предоставление земельных участков для обу-

живания существующих нежилых капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе при продаже капитальных строений (зданий, сооружений), входящих в состав предприятий как имущественных комплексов, с превышением указанной площади может осуществляться при наличии заключения структурного подразделения местного исполнительного комитета, осуществляющего государственно-властные полномочия в области архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, содержащего обоснование размера земельного участка, необходимого для обслуживания капитального строения (здания, сооружения).

Размер земельного участка, предоставляемого крестьянскому (фермерскому) хозяйству для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства за границами населенных пунктов на праве постоянного пользования или аренды, определяется проектом отвода земельного участка с материалами по установлению его границы.

Согласно п. 57 Инструкции о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 23 декабря 2022 г. № 44, вычисление площади земельного участка осуществляется по координатам точек поворота границы земельного участка с округлением результата вычисления до 1 м^2 .

Допускается расхождение между площадями земельного участка, вычисленными в разных системах отсчета координат (СК-63, местная система отсчета координат, иная система отсчета координат), обусловленное геодезическими параметрами этих систем отсчета координат и свойствами их картографических проекций.

При наличии вкрапленных земельных участков площадь земельного участка определяется как разность значений общей площади земельного участка в установленных границах и площади вкрапленных контуров.

Предельная относительная погрешность определения площади земельного участка ΔP вычисляется по формуле

$$\Delta P = \frac{2,5m_p}{P}, \quad (2.1)$$

где m_p – средняя квадратическая погрешность определения площади земельного участка, м;

P – площадь земельного участка, га.

Предельная относительная погрешность определения площади земельного участка обеспечивается проложением инструментальных ходов с допустимой относительной линейной невязкой f_{sot} , определяемой по формуле

$$f_{sot} = \frac{f_{abs}}{S}, \quad (2.2)$$

где f_{abs} – абсолютная линейная невязка хода, м;

S – длина хода, км.

Предельная относительная погрешность определения площади земельного участка не должна превышать 1:1 000 при установлении границы земельного участка, расположенного в границах г. Минска и областных центров, и 1:700 на иных территориях [24].

Согласно ст. 15 Закона Республики Беларусь от 14 июля 2008 г. № 396-З «О геодезической и картографической деятельности» в редакции Закона Республики Беларусь от 13 декабря 2021 г. № 132-З государственная система отсчета координат применяется на территории Республики Беларусь по решению Совета Министров Республики Беларусь. Советом Министров Республики Беларусь принято постановление от 19 декабря 2022 г. № 883 «О реализации Закона Республики Беларусь от 13 декабря 2021 г. № 132-З «Об изменении Закона Республики Беларусь «О геодезической и картографической деятельности» [11].

На территории Республики Беларусь при выполнении геодезических и картографических работ государственного назначения применяется государственная система отсчета координат [4].

Государственная система отсчета координат – система отсчета координат установленная на территории Республики Беларусь для применения при выполнении геодезических и картографических работ, результаты которых имеют общегосударственное, межотраслевое назначение.

На территориях административно-территориальных или территориальных единиц Республики Беларусь при выполнении геодезических и картографических работ государственного назначения и геодезических и картографических работ специального назначения могут применяться местные системы отсчета координат при условии обеспечения их взаимосвязи с государственной системой отсчета координат.

Местная система отсчета координат – это система отсчета координат, устанавливаемая в отношении ограниченной части территории государства, начало отсчета координат и ориентировка осей координат которой смещены по отношению к началу отсчета координат и ориентировке осей координат государственной системы отсчета координат.

Порядок установления и использования местных систем отсчета координат устанавливается Государственным комитетом по имуществу. Постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 9 октября 2025 г. № 61 «О местных системах отсчета координат» утверждена Инструкция о порядке установления и использования местных систем отсчета координат.

В целях сохранения единого координатного пространства как на всей территории республики, так и на ее локальных территориях, п. 15 указанной Инструкции определяются обязательные условия при установлении местной системы отсчета координат, основным из которых является обеспечение ее взаимосвязи с государственной системой отсчета координат, установленной к применению на территории Республики Беларусь постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 19 декабря 2022 г. № 883 [22].

2.5. Первая регистрация недвижимости

Регистрационное дело заводится при государственной регистрации создания недвижимости, т. е. при первой регистрации, объектами которой являются создание недвижимого имущества и возникновение права собственности на него.

С учетом особенностей отечественного законодательства первую регистрацию подразделяют на «естественную» и «неестественную».

«Естественные» первые регистрации подразделяются на две группы:

- первые регистрации относительно объектов недвижимости, созданных до вступления Закона о государственной регистрации в силу, вследствие признания (легитимации) недвижимости и прав на нее (конверсия регистров (перенесение записей, сведений и документов; заведение регистрационного дела и запись в регистрационную книгу; восполнение информации, заведение регистрационного дела и запись в регистрационную книгу); государственная регистрация эксплуатируемых капитальных строений, изолированных помещений; признание в административном или судебном порядке прав в силу приобретательской давности; признание прав на бесхозяйное недвижимое имущество);

– первые регистрации относительно объектов недвижимости, созданных после вступления Закона о государственной регистрации в силу (выделение вновь образованного земельного участка, строительство и ввод в эксплуатацию капитального строения, мутация недвижимого имущества (раздел, слияние, вычленение), консервация незавершенного капитального строения) [33, 34].

К «неестественным» отнесены первые регистрации, осуществляемые в Республике Беларусь, которые теоретически первыми регистрациями быть не могут (первая регистрация осуществляется на основе сделок; обременения прав возникают без регистрации права собственности).

3. ФОРМИРОВАНИЕ И ВЕДЕНИЕ РЕГИСТРАЦИОННОЙ КНИГИ

3.1. Общая характеристика лабораторной работы

Регистрационная книга – часть ЕГРНИ, содержащая записи о совершенных регистрационных и иных действиях в отношении объектов недвижимого имущества (ст. 1, 25 Закона о государственной регистрации).

Ее формирование и ведение базируются на ряде нормативных правовых актов, в частности Законе о государственной регистрации, Инструкции о порядке формирования и ведения регистрационной книги, утвержденной приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 14 декабря 2011 г. № 414, и др.

Согласно п. 1 ст. 41 Закона о государственной регистрации *совершение регистрационного действия* осуществляется путем внесения регистратором соответствующей записи в регистрационную книгу на основании:

- документа, составленного на бумажном носителе;
- электронного документа, соответствующего требованиям законодательства об электронных документах и электронной цифровой подписи;
- электронной копии документа на бумажном носителе;
- информации, поступившей из государственных информационных ресурсов (систем), в том числе посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы.

По данным ГУП «Национальное кадастровое агентство» по состоянию на 31 декабря 2024 г. ЕГРНИ содержал сведения о 10 187 226 объ-

ектах недвижимого имущества: 4 111 095 земельных участках; 2 789 006 капитальных строениях; 3 287 125 изолированных помещениях, включая машино-места. По сравнению с 2023 г. в ЕГРНИ отмечен рост на 11,7 % количества объектов недвижимого имущества. При этом процент охвата территории зарегистрированными земельными участками на конец года составил 93,9 %.

Количество регистрационных действий по государственной регистрации создания объектов недвижимого имущества в 2024 г. составило 567 923, увеличившись почти в 2,5 раза по сравнению с 2023 г. (в отношении земельных участков – на 265 %, капитальных строений – на 12, изолированных помещений – на 8 %).

В 2024 году было совершено 126 751 регистрационное действие по изменению объектов недвижимости, что почти в 2,3 раза больше, чем в 2023 г. Также в 2024 г. было совершено 21 357 регистрационных действий по прекращению существования объектов недвижимого имущества. Значение рассматриваемого показателя осталось на уровне 2023 г.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. доля зарегистрированных в ЕГРНИ объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности, к общему количеству зарегистрированных объектов недвижимого имущества составляла 35,4 %, что на 0,7 % больше, чем в 2023 г. Из общего количества объектов недвижимого имущества, находящихся в государственной собственности в 2024 г., доля земельных участков составляла 85,4 %, капитальных строений – 11,1, изолированных помещений – 3,5 %. Доля недвижимого имущества, находящегося в частной собственности, составила 64,6 %.

В 2024 г. было совершено 327 467 регистрационных действий по переходу права собственности на объекты недвижимого имущества, что на 5,6 % выше показателя 2023 г. [32].

Цель: ознакомиться с порядком формирования и ведения регистрационной книги, приобрести необходимые практические навыки.

В результате выполнения лабораторной работы студент должен:

знать:

- нормативные правовые акты, регулирующие формирование и ведение регистрационной книги;
- порядок формирования и ведения регистрационной книги;
- основания внесения исправлений в регистрационную книгу, аннулирования записи, внесенной в регистрационную книгу;

уметь:

- заполнять разделы регистрационной книги;

– производить исправления в регистрационной книге, аннулирование записи, внесенной в регистрационную книгу;

– уведомлять заинтересованных лиц о внесении исправлений в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Исходные данные: нормативные правовые акты, заявления и документы (копии документов), представляемые для осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Содержание работы.

1. Ознакомление с нормативными правовыми актами, устанавливающими порядок формирования и ведения регистрационной книги, а также со структурой и порядком ведения регистрационной книги.

2. Заполнение раздела 1 регистрационной книги (листов А, ВА, ВВ, Е).

3. Заполнение раздела 2 регистрационной книги (листов С, СА, СВ, Е).

4. Заполнение раздела 3 регистрационной книги (листов Д, ДА, ДВ, Е).

В результате выполнения лабораторной работы *студент представляет:* пояснительную записку, заполненные листы разделов 1–3 регистрационной книги, уведомление о внесении исправлений в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Перед выполнением работы следует ознакомиться с методическими указаниями, а также рекомендуемыми литературными источниками.

3.2. Общая характеристика и структура регистрационной книги

В соответствии с п. 2 ст. 25 Закона о государственной регистрации ведение регистрационных книг осуществляется на электронных носителях информации на одном из государственных языков Республики Беларусь.

При несоответствии сведений регистрационной книги сведениям иных частей ЕГРНИ приоритет имеют сведения регистрационной книги, за исключением случаев наличия в регистрационной книге ошибки.

Согласно п. 3. Инструкции о порядке формирования и ведения регистрационной книги, утвержденной приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 14 декабря 2011 г. № 414, регистрационная книга создается (открывается) при государственной регистрации создания земельного участка и закрывается при государственной регистрации прекращения существования земельного

участка [27]. Создание (открытие), закрытие регистрационных книг осуществляется регистраторами.

Регистрационная книга состоит из разделов. Раздел открывается при государственной регистрации создания недвижимого имущества и содержит ссылку на соответствующее регистрационное дело (ст. 27 Закона о государственной регистрации).

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).

Каждый раздел содержит в отношении конкретного объекта недвижимого имущества:

- 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;

- 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;

- записи об иных зарегистрированных или внесенных в ЕГРНИ 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 Законом о государственной регистрации;

– 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.

Структура регистрационной книги отражает главный принцип *последовательности государственной регистрации*, изложенный в ст. 11 Закона о государственной регистрации. По видам недвижимости последовательность имеет вид: земельный участок → капитальные строения, незавершенные законсервированные капитальные строения → изолированные помещения, машино-места. В пределах одного вида недвижимого имущества последовательность следующая: объект недвижимого имущества → право собственности на него → иные, кроме права собственности, права, ограничения (обременения) прав на объект недвижимости.

Раздел 1 содержит записи о земельном участке, правах, ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, сделках с земельным участком, а также отметки, подлежащие внесению в регистрационную книгу в соответствии со ст. 27 Закона о государственной регистрации.

Раздел 2 содержит записи о капитальных строениях (зданиях, сооружениях), незавершенных законсервированных капитальных строениях (далее – капитальные строения), правах, ограничениях (обременениях) прав на капитальные строения, сделках с капитальными строениями, отметки.

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

Раздел 3 содержит записи об изолированных помещениях, машино-местах (далее – изолированные помещения), правах, ограничениях

(обременениях) прав на изолированные помещения, сделках с изолированными помещениями, отметки.

В регистрационной книге могут отсутствовать разделы 2 и 3, если на земельном участке отсутствуют соответственно капитальные строения либо в капитальном строении отсутствуют изолированные помещения. Разделы 2 и 3 создаются (открываются) соответственно при государственной регистрации создания капитального строения или изолированного помещения и прекращаются (закрываются) при государственной регистрации соответственно прекращения существования капитального строения и (или) изолированного помещения.

Регистрационным книгам и разделам присваиваются идентификаторы. Идентификатором регистрационной книги, а также раздела 1 является кадастровый номер земельного участка. Идентификатором раздела 2 является инвентарный номер капитального строения. Идентификатором раздела 3 является инвентарный номер изолированного помещения. Идентификаторы регистрационной книги и разделов являются также идентификаторами соответствующего регистрационного дела.

Как уже отмечалось ранее, порядок присвоения кадастровых номеров земельным участкам и инвентарных номеров капитальным строениям и изолированным помещениям установлен приказами Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 апреля 2011 г. № 131 «Об утверждении Инструкции о кадастровых номерах земельных участков» и от 29 апреля 2011 г. № 132 «Об утверждении Инструкции об инвентарных номерах капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений и машино-мест» [15, 16].

Разделы состоят из листов различных типов. Обозначение листа регистрационной книги состоит из кода типа листа (А, ВА, ВВ, С, СА, СВ, D, DA, DB, E) и порядкового номера листа соответствующего типа в разделе (например, обозначение «ВА10» означает лист типа ВА с порядковым номером 10).

В случае если государственная регистрация сделки с объектом недвижимого имущества и государственная регистрация возникновения, перехода или прекращения права, ограничения (обременения) права на него осуществляются по одному заявлению, то лист Е в соответствующий раздел регистрационной книги не вносится [27].

Данные в листы вносятся путем заполнения полей. Группы полей могут быть объединены в таблицы.

Программное обеспечение ведения регистра недвижимости должно позволять отображать и хранить все виды данных, вносимых в соот-

ветствующие поля листов. Визуализация в интерфейсе разделов, листов, полей и таблиц осуществляется согласно технической документации на программное обеспечение ведения регистра недвижимости. При этом соответствующие поля и таблицы могут отображаться на экране в порядке, отличном от порядка их перечисления в Инструкции о порядке формирования и ведения регистрационной книги [27].

На рис. 3.1 [34] схематически представлена структура регистрационной книги.

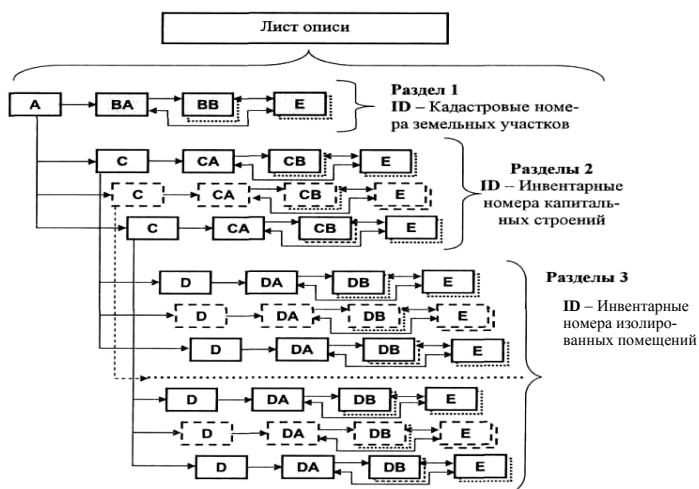


Рис. 3.1. Структура регистрационной книги

В каждом разделе регистрационной книги после листа типа Е размещаются отметки.

Согласно п. 4 ст. 27 Закона о государственной регистрации регистрационная книга содержит:

- 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;

- отметки о поступивших в республиканскую организацию по государственной регистрации или территориальные организации по государственной регистрации судебных постановлений 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;

- отметки о приостановлении совершения регистрационного действия;

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

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

- отметки о приеме документов, направленных нотариусом в соответствии с частью первой п. 1 и п. 2 ст. 7 Закона о государственной регистрации. Отметки содержат дату внесения, номер, код регистратора, а также номер выданного нотариусу свидетельства на осуществление нотариальной деятельности.

Каждая запись и отметка содержат дату внесения, номер, код регистратора, который внес или аннулировал запись или отметку в регистрационной книге, за исключением случаев, установленных Законом о государственной регистрации.

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.

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:

- 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;

- 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;

- 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.

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.

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

- приема документов, направленных нотариусом в соответствии с частью первой п. 1 ст. 7 Закона о государственной регистрации;

- поступления сообщения нотариуса о несовершении нотариального действия.

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

- приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации соответствующей сделки;
- принятия решения об отказе в удостоверении документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом;
- отзыва заявления об удостоверении документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

3.3. Порядок ведения раздела 1

Раздел 1 содержит листы типов А, ВА, ВВ, Е.

Лист А предназначен для внесения записи о зарегистрированном земельном участке, лист ВА – для внесения записи о зарегистрированном праве собственности на земельный участок, лист ВВ – для внесения записи об иных зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, лист Е – для внесения записи о зарегистрированных сделках с земельным участком.

Раздел 1 содержит только один актуальный лист А. К *актуальным* относятся листы, содержащие действующие записи.

Лист А содержит следующие поля и таблицы: «Книга №»; «Тип кадастрового номера»; «Имущественный комплекс»; «№ листа»; «Номер записи»; «Дата и время регистрации»; «Площадь»; «Назначение»; «Целевое назначение земельного участка»; «Инвентарные номера капитальных строений»; «Застройка земельного участка ведется очередями строительства (пусковыми комплексами) и не завершена»; «Дата прекращения»; таблицу «Адрес» (включает поля: «Вид элемента внутреннего адреса»; «Наименование элемента внутреннего адреса»; «Номер капитального строения»; «Корпус»; «Индекс номера»; «Местоположение»); таблицу «Основания регистрации» (включает поля: «Наименование документа»; «Дата»; «Номер»; «Примечания регистратора»; «Код регистратора»); таблицу «Прекращение действия записи» (включает поля: «Наименование документа»; «Дата»; «Номер»; «Дата и время регистрации»; «Примечания регистратора»; «Код регистратора»).

Запись в лист А вносится в следующем порядке:

в поле «Книга №» указывается кадастровый номер земельного участка;

в поле «Тип кадастрового номера» указывается, является ли кадастровый номер земельного участка предварительным или постоянным (если номер является предварительным, ставится цифра «0», если постоянным – цифра «1»);

в поле «Имущественный комплекс» указывается номер имущественного комплекса, в который входит земельный участок (в случае, если земельный участок в имущественный комплекс не входит, данное поле не заполняется);

в поле «№ листа» указывается порядковый номер листа раздела 1, начиная с 1;

в поле «Номер записи» указывается номер записи государственной регистрации создания или изменения земельного участка. Номер записи в регистрационной книге состоит из разделенных дефисом номера регистрации заявления о государственной регистрации в журнале регистрации заявлений и порядкового номера объекта государственной регистрации по этому заявлению, начиная с единицы (например, 720/26:1500-1);

в поле «Дата и время регистрации» указываются дата и время (момент) государственной регистрации создания или изменения земельного участка с точностью до минуты (например, «22.10.2026, 15:07»);

в поле «Площадь» указывается площадь земельного участка в гектарах;

в поле «Назначение» указывается назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, утвержденной постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 33 (прил. 15 [14]);

в поле «Целевое назначение земельного участка» указывается целевое назначение земельного участка согласно решению уполномоченного государственного органа о предоставлении земельного участка в пользование, пожизненное наследуемое владение, о передаче его в аренду или собственность (например, «для строительства и обслуживания жилого дома»);

в поле «Инвентарные номера капитальных строений» указываются инвентарные номера капитальных строений, которые расположены на земельном участке. Поле «Инвентарные номера капитальных строений» не заполняется, если на земельном участке отсутствуют капитальные строения. Инвентарные номера новых капитальных строений вносятся одновременно с открытием соответствующего раздела 2. Если раздел 2 закрывается, например, в результате гибели капитального

строения, то в поле «Дата прекращения» отмечается дата государственной регистрации прекращения его существования;

в поле «Застройка земельного участка ведется очередями строительства (пусковыми комплексами) и не завершена» при наличии сведений об очередях строительства и (или) пусковых комплексах делается запись «Да». В случае, если строительство не осуществлялось очередями либо пусковыми комплексами, либо застройка земельного участка завершена, делается запись «Нет»;

в таблице «Адрес» указывается адрес земельного участка. Адрес земельного участка состоит из типа элемента внутреннего адреса (проспект, улица, переулок и так далее), его наименования, номера капитального строения, его корпуса, индекса номера;

поле «Местоположение» заполняется, если у земельного участка отсутствует структурированный адрес;

в таблице «Основания регистрации» указываются название документа, являющегося основанием государственной регистрации создания, изменения земельного участка, дата и номер его выдачи (издания, составления). Если номер документа отсутствует, то в поле «Номер» делается запись «б/н»;

в таблице «Прекращение действия записи» указываются название документа, являющегося основанием государственной регистрации прекращения существования земельного участка, дата и номер его выдачи (издания, составления) (если номер документа отсутствует, то в поле «Номер» делается запись «б/н»), дата и время государственной регистрации прекращения существования земельного участка с точностью до минуты, код регистратора;

в поле «Примечания регистратора» указывается информация, предусмотренная законодательством, а также дополнительные сведения по решению регистратора.

Прекращение действия записи в листе А и помещение в регистрационную книгу нового листа А с актуальной записью осуществляются при государственной регистрации изменения земельного участка либо внесении исправлений в документы регистра недвижимости.

Прекращение действия записи в листе А и закрытие регистрационной книги в целом выполняются при государственной регистрации прекращения существования земельного участка. Сведения о расположенных на данном земельном участке капитальных строениях переносятся в новые регистрационные книги, открываемые в связи с разделом или слиянием земельного участка.

Раздел 1 содержит только один актуальный *лист ВА*.

Лист ВА содержит следующие поля и таблицы: «Книга №»; «№ листа»; «Номер записи»; «Наименование права по числу собственников»; «Цена недвижимости»; «Сведения о цене недвижимости»; «Цена участка»; «Сведения о цене участка»; таблицу «Правообладатели» (включает поля: «Наименование/Ф.И.О.»; «Регистрационный номер и дата государственной регистрации/Число, месяц, год рождения»; «Государство/гражданство»; «УНП/Идентификационный номер»; «Адрес»; «Доля»; «Дата и время регистрации»); «Примечания регистратора»; «Код регистратора»; таблицы «Основания регистрации» и «Прекращение действия записи» (включают поля, аналогичные полям соответствующих таблиц листа А регистрационной книги).

Запись в лист ВА вносится в следующем порядке:

в поле «Наименование права по числу собственников» в зависимости от вида собственности вносятся слова «собственность одного лица», или «общая совместная собственность», или «общая долевая собственность»;

в поле «Цена недвижимости» указывается цена недвижимости (земельного участка и капитальных строений) по возмездному договору;

в поле «Сведения о цене недвижимости» указывается порядок определения цены недвижимости, если точный ее размер не указан в возмездном договоре;

в поле «Цена участка» указывается цена земельного участка по возмездному договору (строка не заполняется, если цена земельного участка и цена капитального строения в договоре не разделены);

в поле «Сведения о цене участка» указывается порядок определения цены участка, если точный ее размер не указан в возмездном договоре;

в таблице «Правообладатели» указываются сведения о собственниках земельного участка:

в поле «Наименование/Ф.И.О.» для юридического лица и индивидуального предпринимателя указывается их полное наименование, указанное в свидетельстве о государственной регистрации, для физического лица – фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется);

в поле «Регистрационный номер и дата государственной регистрации/Число, месяц, год рождения» для юридического лица и индивидуального предпринимателя указываются регистрационный номер и дата их государственной регистрации, указанные в свидетельстве о государственной регистрации, для физического лица – число, месяц, год рождения;

в поле «Дата и время регистрации» указываются дата и время государственной регистрации права собственности или доли в праве общей долевой собственности;

в поле «Государство/гражданство» указывается наименование государства, в котором зарегистрировано юридическое лицо, или гражданство физического лица, индивидуального предпринимателя;

в поле «Доля» указывается доля в праве общей долевой собственности в виде правильной простой дроби (например, «1/2»);

в поле «УНП/Идентификационный номер» указывается учетный номер плательщика (для юридического лица и индивидуального предпринимателя) либо идентификационный номер паспорта гражданина Республики Беларусь или вида на жительство в Республике Беларусь, или идентификационной карты гражданина Республики Беларусь, биометрического вида на жительство в Республике Беларусь;

в поле «Адрес» для юридических лиц указывается адрес места нахождения, а для физических лиц и индивидуальных предпринимателей – место жительства;

таблицы «Основания регистрации» и «Прекращение действия записи» заполняются аналогично соответствующим таблицам листа А регистрационной книги.

Другие поля и таблицы листа ВА заполняются в таком же порядке, как и соответствующие поля и таблицы листа А.

Если земельный участок является собственностью государства, то в поле «Наименование/Ф.И.О.» вносится название государства, поля «Государство/гражданство», «Доля», «УНП/Идентификационный номер» не заполняются, а в таблице «Основания регистрации» указываются реквизиты решения уполномоченного государственного органа в области использования и охраны земель об изъятии и (или) предоставлении землепользователю земельного участка на ином виде вещного права, отличном от права собственности.

Раздел 1 может содержать несколько актуальных *листов ВВ*.

Лист ВВ содержит следующие поля: «Книга №»; «№ листа»; «Номер записи»; «Наименование права, ограничения (обременения) права»; «Описание права, ограничения (обременения) права»; «Срок (начало/окончание)»; «Размер обязательства»; «Сведения об обязательствах»; «Площадь»; таблицу «Правообладатели» (включает поля, аналогичные полям соответствующей таблицы листа ВА регистрационной книги); таблицы «Основания регистрации» и «Прекращение действия записи» (включают поля, аналогичные полям соответствующих таблиц листа А регистрационной книги).

Запись в лист ВВ вносится в следующем порядке:

в поле «Наименование права, ограничения (обременения) права» указывается наименование права, ограничения (обременения) права;

в поле «Описание права, ограничения (обременения) права» указывается информация, раскрывающая содержание права, ограничения (обременения) права, а также иная информация, предусмотренная законодательством;

в поле «Срок (начало/окончание)» указываются дата начала и дата окончания срочных прав, ограничений (обременений) прав. Если дата начала и дата окончания действия прав, ограничений (обременений) прав не определены, в поле «Срок (начало/окончание)» вносятся слова: «Не определен»;

в поле «Размер обязательства» указывается сумма обязательства;

в поле «Сведения об обязательствах» указываются данные о порядке и условиях определения этой суммы, если невозможно указать ее точный размер;

в поле «Площадь» указывается площадь, на которую распространяются право, ограничение (обременение) права. Данное поле может не заполняться, если право, ограничение (обременение) права распространяется на весь участок.

Другие поля и таблицы листа ВВ заполняются в таком же порядке, как и соответствующие поля и таблицы листов А и ВА.

Если объектом сервитута является часть земельного участка, то в поле «Описание права, ограничения (обременения) права» вносятся слова: «Сервитут на часть земельного участка площадью» (указывается площадь распространения права, ограничения (обременения) права, при необходимости, иное описание площади распространения права, ограничения (обременения) права).

В случае государственной регистрации сервитута в поле «Описание права, ограничения (обременения) права» указываются цели установления сервитута (например, «сервитут в целях прохода и проезда по части земельного участка с 6.00 до 18.00») и кадастровый номер земельного участка, в пользу которого установлен сервитут.

Лист Е в раздел 1 вносится при государственной регистрации сделки, которая может стать основанием возникновения, перехода или прекращения права, ограничения (обременения) права в будущем (например, сделка с отлагательным условием).

Раздел 1 может содержать несколько актуальных листов Е.

Лист Е содержит следующие поля: «Книга №»; «№ листа»; «Номер записи»; «Дата и время регистрации»; «Наименование сделки»;

«Наименование права, ограничения (обременения) права»; «Условие возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав»; таблицу «Кандидаты в правообладатели» (включает поля: «Наименование/Ф.И.О.»; «Государство/гражданство»; «УНП/Идентификационный номер»; «Адрес»); таблицу «Наименование и реквизиты документов, выражающих содержание сделки» (включает поля: «Наименование документа»; «Дата»; «Номер»); «Примечания регистратора»; «Код регистратора»; таблицу «Отметка о регистрации прав, ограничений (обременений) прав», включающую поле «Лист»; таблицу «Прекращение действия записи» (включает поля, аналогичные полям соответствующей таблицы листа А регистрационной книги).

Запись в лист Е вносится в следующем порядке:

в поле «Дата и время регистрации» указываются дата и время государственной регистрации сделки с точностью до минуты;

в поле «Наименование сделки» указывается наименование сделки (например, «договор купли-продажи», «договор аренды»);

в поле «Наименование права, ограничения (обременения) права» указывается наименование права, ограничения (обременения) права, которое возникает, переходит или прекращается на основании сделки;

в поле «Условие возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав» указываются условия возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав при государственной регистрации сделки с отлагательным условием, иной сделки, в соответствии с которой возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав наступят в будущем;

поля таблицы «Кандидаты в правообладатели» заполняются в порядке, определенном для полей таблицы «Правообладатели»;

поля таблиц «Наименование и реквизиты документов, выражающих содержание сделки» и «Прекращение действия записи» заполняются в порядке, определенном для соответствующих полей таблиц «Основания регистрации» и «Прекращение действия записи» листа А регистрационной книги;

в таблице «Отметка о регистрации прав, ограничений (обременений) прав» указывается ссылка на листы регистрационной книги, в которые внесены записи о государственной регистрации в соответствии с зарегистрированной сделкой (таблица заполняется при государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав по сделке, запись о государственной регистрации которой внесена в лист Е).

Другие поля и таблицы листа Е заполняются в таком же порядке, как и соответствующие поля и таблицы иных листов регистрационной книги.

При прекращении действия записи в любом из листов любого из разделов регистрационной книги автоматически (без участия регистратора) в поле «Код регистратора» указывается цифра «0».

3.4. Порядок ведения раздела 2

Раздел 2 содержит листы С, СА, СВ, Е.

Лист С предназначен для внесения записи о зарегистрированном капитальном строении, лист СА – для внесения записи о зарегистрированном праве собственности на капитальное строение, лист СВ – для внесения записи об иных зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) прав на капитальное строение, лист Е – для записи о зарегистрированных сделках с капитальным строением.

Раздел 2 содержит только один актуальный *лист С*.

Лист С содержит следующие поля: «Книга №»; «Инвентарный номер»; «№ листа»; «Номер записи»; «Наименование»; «Площадь»; «Назначение»; «Дата ввода»; «Материал стен»; «Этажность»; «Подз. этажность»; «Составные части и принадлежности»; «Капитальное строение входит в объект строительства, возводимый очередями строительства (пусковыми комплексами), и возведение которого не завершено»; «Дата и время регистрации»; таблицу «Адрес» (включает строки: «Вид элемента внутреннего адреса»; «Наименование элемента внутреннего адреса»; «Номер капитального строения»; «Корпус»; «Индекс номера капитального строения»); таблицы «Основания регистрации» и «Прекращение действия записи» (включают поля, аналогичные полям соответствующих таблиц листа А регистрационной книги).

Запись в лист С вносится в следующем порядке:

в поле «Инвентарный номер» указывается инвентарный номер капитального строения;

в поле «Площадь» указывается общая площадь, протяженность капитального строения (общая площадь жилого помещения, если капитальное строение является жилым). Площадь указывается общая в квадратных метрах с точностью до одного знака после запятой, протяженность указывается общая в метрах с точностью до одного знака после запятой;

в поле «Дата ввода» указывается дата утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию приемочной комиссией, для незавершенного

законсервированного капитального строения – дата подписания акта о консервации. В случае отсутствия сведений о дате утверждения акта приемки объекта в эксплуатацию приемочной комиссией в данном поле указывается год постройки в соответствии с техническим паспортом;

в поле «Назначение» указывается назначение капитального строения в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, в отношении незавершенного законсервированного капитального строения – «здание неустановленного назначения» или соответственно «сооружение неустановленного назначения»;

в поле «Материал стен» указывается материал стен в соответствии с техническим паспортом;

в поле «Этажность» и «Подз. этажность» указываются соответственно число этажей и количество уровней в подвале в соответствии с техническим паспортом;

в поле «Наименование» указывается наименование капитального строения в соответствии с техническим паспортом (например, «многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями», «торговый центр «Паркинг», «универмаг «Беларусь»»), в отношении незавершенного законсервированного капитального строения указывается – «незавершенное законсервированное капитальное строение»;

в поле «Составные части и принадлежности» указываются сведения о составных частях и принадлежностях капитального строения в соответствии с техническим паспортом (сарай, туалеты, бассейны, гаражи и другие объекты);

в поле «Капитальное строение входит в объект строительства, возводимый очередями строительства (пусковыми комплексами), и возведение которого не завершено» делается запись «Да» при наличии сведений об очередях строительства и (или) пусковых комплексах. В случае, если строительство не осуществлялось очередями либо пусковыми комплексами, либо возведение объекта строительства завершено, делается запись «Нет».

Другие поля и таблицы листа С заполняются в таком же порядке, как и соответствующие поля и таблицы иных листов регистрационной книги.

Прекращение действия записи в листе С, внесение в регистрационную книгу нового листа С, содержащего актуальную запись, осуществляются при государственной регистрации изменения капитального строения, в том числе при государственной регистрации изменения незавершенного законсервированного капитального строения в связи с завершением строительства незавершенного законсервирован-

ного капитального строения и вводом в эксплуатацию ранее законсервированного объекта, а также внесении исправлений в документы регистра недвижимости.

Закрытие раздела 2 осуществляется в связи с государственной регистрацией прекращения существования капитального строения.

В случае слияния или раздела капитального строения сведения о находящихся в нем изолированных помещениях переносятся в новые разделы 3, открываемые на образованные в результате раздела или слияния капитальные строения.

Раздел 2 содержит только один актуальный *лист СА*.

Лист СА содержит следующие поля и таблицы: «Книга №»; «№ листа»; «Инвентарный номер»; «Номер записи»; «Цена»; «Сведения о цене»; «Наименование права по числу собственников»; таблицу «Правообладатели» (включает поля, аналогичные полям соответствующей таблицы листа ВА регистрационной книги); таблицы «Основания регистрации» и «Прекращение действия записи» (включают поля, аналогичные полям соответствующих таблиц листа А регистрационной книги).

Запись в лист СА вносится в следующем порядке:

в поле «Инвентарный номер» указывается инвентарный номер капитального строения;

в поле «Цена» указывается цена капитального строения по возмездному договору;

в поле «Наименование права по числу собственников» в зависимости от вида собственности вносятся слова «собственность одного лица», или «общая совместная собственность», или «общая долевая собственность». В случае возникновения отношений по совместному домовладению в это поле вносится запись «совместное домовладение».

В случае возникновения отношений по совместному домовладению таблица «Правообладатели» не заполняется.

По заявлению заинтересованного лица в поле «Примечания регистратора» таблицы «Основания регистрации» может быть указана информация об установленном порядке пользования капитальным строением.

Другие поля и таблицы листа ВА заполняются в таком же порядке, как и соответствующие поля и таблицы иных листов регистрационной книги.

Раздел 2 может содержать несколько актуальных *листов СВ*.

Лист СВ содержит следующие поля и таблицы: «Книга №»; «№ листа»; «Инвентарный номер»; «Номер записи»; «Наименование права, ограничения (обременения) права»; «Описание права, ограни-

чения (обременения) права»; «Срок (начало/окончание)»; «Размер обязательства»; «Сведения об обязательстве»; таблицу «Правообладатели» (включает поля, аналогичные полям соответствующей таблицы листа ВА регистрационной книги); таблицы «Основания регистрации» и «Прекращение действия записи» (включают поля, аналогичные полям соответствующих таблиц листа А регистрационной книги)..

Поля и таблицы листа СВ заполняются в таком же порядке, как и соответствующие поля и таблицы иных листов регистрационной книги.

Раздел 2 может содержать несколько актуальных *листов Е*.

Лист Е включает поля и таблицы, содержание и порядок заполнения которых аналогичны ранее описанным.

3.5. Порядок ведения раздела 3

Раздел 3 содержит листы D, DA, DB, E.

Лист D предназначен для внесения записи о зарегистрированном изолированном помещении, лист DA – для внесения записи о зарегистрированном праве собственности на изолированное помещение, лист DB – для внесения записи об иных зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) прав на изолированное помещение, лист E – для внесения записи о зарегистрированных сделках с изолированным помещением.

Раздел 3 содержит один актуальный *лист D*.

Лист D содержит следующие поля: «Книга №»; «Инвентарный номер. Капитальное строение»; «Инвентарный номер. Помещение»; «№ листа»; «Номер записи»; «Наименование»; «Площадь»; «Назначение»; «Число комнат»; «Этаж»; «Дата и время регистрации»; таблицу «Адрес» (включает строки: «Вид элемента внутреннего адреса»; «Наименование элемента внутреннего адреса»; «Номер капитального строения»; «Корпус капитального строения»; «Индекс номера капитального строения»; «Номер помещения»); таблицы «Основания регистрации» и «Прекращение действия записи» (включают поля, аналогичные полям соответствующих таблиц листа А регистрационной книги).

Запись в лист D вносится в следующем порядке:

в поле «Инвентарный номер. Капитальное строение» указывается инвентарный номер капитального строения, в котором расположено изолированное помещение;

в поле «Инвентарный номер. Помещение» указывается инвентарный номер изолированного помещения;

в поле «Назначение» указывается назначение изолированного помещения в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества;

в поле «Число комнат» указывается число жилых комнат в изолированном помещении;

в поле «Площадь» указывается общая площадь изолированного помещения (общая площадь жилого помещения) в квадратных метрах с точностью до одного знака после запятой;

в поле «Этаж» указывается номер (номера) этажа (этажей), на котором (которых) расположено изолированное помещение;

в поле «Наименование» указывается наименование изолированного помещения в соответствии с техническим паспортом.

Другие поля и таблицы листа D заполняются в таком же порядке, как и соответствующие поля и таблицы иных листов регистрационной книги.

Прекращение действия записи в листе D, внесение в регистрационную книгу нового листа D, содержащего актуальную запись, осуществляются при государственной регистрации изменения изолированного помещения либо внесении исправлений в документы регистра недвижимости.

Закрытие раздела 3 осуществляется в связи с государственной регистрацией прекращения существования изолированного помещения.

Раздел 3 содержит только один актуальный *лист DA*.

Лист DA содержит следующие поля и таблицы: «Книга №»; «№ листа»; «Инвентарный номер»; «Номер записи»; «Цена»; «Сведения о цене»; «Наименование права по числу собственников»; таблицу «Правообладатели» (включает поля, аналогичные полям соответствующей таблицы листа BA регистрационной книги); таблицы «Основания регистрации» и «Прекращение действия записи» (включают поля, аналогичные полям соответствующих таблиц листа A регистрационной книги).

Поля и таблицы листа DA заполняются в таком же порядке, как и соответствующие поля и таблицы иных листов регистрационной книги.

По заявлению заинтересованного лица в поле «Примечания регистратора» таблицы «Основания регистрации» может быть указана информация об установленном порядке пользования изолированным помещением.

Раздел 3 может содержать несколько актуальных *листов DB*.

Лист DB содержит следующие поля и таблицы: «Книга №»; «№ листа»; «Инвентарный номер»; «Номер записи»; «Наименование

права, ограничения (обременения) права»; «Описание права, ограничения (обременения) права»; «Срок (начало/окончание)»; «Размер обязательства»; «Сведения об обязательстве»; таблицу «Правообладатели» (включает поля, аналогичные полям соответствующей таблицы листа ВА регистрационной книги); таблицы «Основания регистрации» и «Прекращение действия записи» (включают поля, аналогичные полям соответствующих таблиц листа А регистрационной книги).

Поля и таблицы листа DB заполняются в таком же порядке, как и соответствующие поля и таблицы иных листов регистрационной книги.

Раздел 3 может содержать несколько актуальных *листов Е*.

Лист Е включает поля и таблицы, содержание и порядок заполнения которых аналогичны ранее описанным.

3.6. Исправления в регистрационной книге.

Аннулирование записи, внесенной в регистрационную книгу

Согласно подп. 22.20 п. 20 Указа Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» и подп. 16.1.7 п. 16 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2021 г. № 548 «Об административных процедурах, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования» внесение исправлений в документы ЕГРНИ является административной процедурой.

В соответствии с п. 1 ст. 31 Закона о государственной регистрации *внесение исправлений* осуществляется регистратором на основании:

- 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;

- судебного постановления – при внесении исправлений, связанных с ошибкой нетехнического характера;

- 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;

- заявления правообладателя либо сведений из государственных органов, иных государственных организаций – при внесении исправ-

лений, связанных с изменением идентификационных сведений о правообладателях и т. д.;

– 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;

– 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;

– 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.

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.

Ошибка нетехнического характера – это ошибка в ЕГРНИ, 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.

Под *технической ошибкой* понимают ошибку в ЕГРНИ, исправление которой не влечет возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество. К техническим ошибкам, в частности, относятся опiski, пропуск слов, цифр, ошибки в арифметических расчетах.

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.

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

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 уполномоченное лицо незамедлительно вносят в регистрационную книгу отметку об их приеме (поступлении).

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

Согласно п. 2 ст. 7 Закона о государственной регистрации в случае, если основанием для внесения исправлений в ЕГРНИ 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, а также получает уведомление о внесении исправлений в ЕГРНИ, составленное в виде электронного документа, а в случае совершения нотариального действия удаленно – на бумажном носителе, направленное ему регистратором в установленный срок.

Как уже отмечалось ранее, постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь и Министерства юстиции

Республики Беларусь от 31 января 2025 г. № 4/8 «Об утверждении структуры и формата документов» были утверждены структура и формат уведомления нотариуса о направлении документов, удостоверенных либо выданных нотариусом, для внесения исправлений в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (прил. 16).

Прием документов, направленных нотариусом в соответствии с п. 2 ст. 7 Закона о государственной регистрации, 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 (п. 6 ст. 44 Закона о государственной регистрации).

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.

Согласно п. 5 ст. 31 Закона о государственной регистрации 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.

Форма уведомления о внесении исправлений в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним установлена постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 15 мая 2025 г. № 35 «О государственной регистрации недвижимого имущества» (прил. 17).

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 законодательными актами), и (или) поступления иных документов, указанных в п. 1 ст. 31 Закона о государственной регистрации. 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.

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

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.

Согласно подп. 1.5 п. 1 ст. 16 Закона о государственной регистрации *регистратор обладает исключительным правом производить аннулирование записей, внесенных в регистрационную книгу*, в соответствии со ст. 32 указанного Закона.

Принятие решения об аннулировании записей, внесенных в регистрационную книгу при внесении исправлений, а также при первона-

чальном формировании ЕГРНИ, за исключением записей, внесенных на основании судебных постановлений, возложено на республиканскую организацию по государственной регистрации (подп. 1.5 п. 1 ст. 15 Закона о государственной регистрации).

Согласно ст. 32 Закона о государственной регистрации 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 ЕГРНИ, 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 ЕГРНИ;

- 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 ЕГРНИ.

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 ЕГРНИ, 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.

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

При аннулировании записи, внесенной взамен записи, ранее содержавшейся в регистрационной книге, ранее содержавшаяся запись становится актуальной.

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 ЕГРНИ, 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 [5].

4. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ И ДОКУМЕНТОВ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ

4.1. Общая характеристика лабораторной работы

Удостоверение произведенной государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимость производится путем выдачи заявителю свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации.

Согласно п. 1 ст. 33 Закона о государственной регистрации 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) на конкретный объект недвижимого имущества. Такая информация предоставляется в виде выписки из регистрационной книги.

Указанные организации также предоставляют: обобщенную информацию о принадлежащих конкретному лицу правах на объекты недвижимого имущества; сведения об условиях сделки, явившейся основанием для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества; копии документов, представленных для осуществления государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав на него, сделок с ним; информацию 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).

Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь могут определяться иные виды информации, предоставляемой из ЕГРНИ с учетом ограничений на ее предоставление, предусмотренных ст. 33 Закона о государственной регистрации.

За 2024 г. ГУП «Национальное кадастровое агентство» была предоставлена информация из ЕГРНИ в отношении более 36,6 млн. объектов и их правообладателей, что на 1 800 тыс. субъектов/объектов больше чем в 2023 г. [32]. Количество обращений государственных органов и иных организаций с запросами к базе данных ЕГРНИ посредством специализированного программного обеспечения удаленного доступа к регистру недвижимости составило около 7,8 млн.

Информация из ЕГРНИ 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 ЕГРНИ могут предоставляться также путем обеспечения дистанционного доступа к этому регистру или посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы.

Документ, содержащий информацию из ЕГРНИ, подписывается регистратором и скрепляется его печатью либо подписывается иным уполномоченным на предоставление информации лицом республиканской 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.

Отказ в предоставлении информации из ЕГРНИ, 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.

Сведения об информации, предоставленной из ЕГРНИ, 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.

В результате выполнения лабораторной работы студент должен ознакомиться с нормативными правовыми актами, регулирующими данный вид деятельности, осуществляемой регистраторами, и приобрести практические навыки предоставления сведений и документов в отношении недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Цель: ознакомиться с порядком оформления и предоставления сведений и документов в отношении недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также приобрести соответствующие практические навыки.

В результате выполнения лабораторной работы студент должен:

знать:

- нормативные правовые акты, регулирующие удостоверение произведенной государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на него и сделок с ним;

- порядок выдачи свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации путем которого производится удостоверение произведенной государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, сделки с ним, если документ, выражающий содержание сделки, представлен регистратору в виде электронного документа или электронной копии документа на бумажном носителе;

- порядок удостоверения произведенной государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом путем совершения регистрационной надписи;

- нормативные правовые акты, регулирующие предоставление сведений и документов из ЕГРНИ;

- формы предоставления информации из ЕГРНИ, форму выписки из регистрационной книги, правила их заполнения;

- порядок подачи и оформления документов при предоставлении такой информации республиканской организацией по государственной

регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

– порядок учета предоставленной информации;

уметь:

– заполнять свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

– составлять документы, предоставляемые из ЕГРНИ;

– вести учет сведений об информации, выданной из ЕГРНИ.

Исходные данные: нормативные правовые акты, землеустроительные, инвентарные и регистрационные дела, разделы 1–3 регистрационной книги.

Содержание работы.

1. Ознакомление с нормативными правовыми актами, устанавливающими порядок предоставления сведений и документов в отношении недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

2. Заполнение свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации, совершение регистрационной надписи.

3. Оформление земельно-кадастрового плана земельного участка.

4. Заполнение выписок из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на объекты недвижимого имущества.

5. Заполнение справок об актуальных правах (об отсутствии прав) на объекты недвижимого имущества, иных видов справок.

В результате выполнения лабораторной работы *студент представляет:* пояснительную записку, заполненные бланки выдаваемых организациями по государственной регистрации документов в отношении недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Перед выполнением работы следует ознакомиться с рекомендуемыми литературными источниками.

4.2. Заполнение свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации

Согласно ст. 42 Закона о государственной удостоверение производится государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество производится в установленном Государственным ко-

митетом 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 п. 1 ст. 7 указанного 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.

Удостоверение произведенной государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом производится в порядке, установленном Государственным комитетом по имуществу, путем:

- совершения регистрационной надписи на оригинале документа, составленного на бумажном носителе, выражающего содержание зарегистрированной сделки;

- выдачи свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации, если документ, выражающий содержание сделки, представлен регистратору в виде электронного документа или электронной копии документа на бумажном носителе [5].

В соответствии со ст. 14 Закона о государственной регистрации и подп. 4.37 п. 4 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 «Вопросы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь» и Государственный комитет по имуществу утверждает форму свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации и требования к обеспечению защиты данного документа от подделки [5, 9]. В настоящее время форма свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации и порядок его заполнения установлены постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 15 мая 2025 г. № 35 «О государственной регистрации недвижимого имущества» [21].

Согласно Инструкции о порядке выдачи свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации и порядке удостоверения произведенной государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 15 мая 2025 г. № 35, в *свидетельстве о государственной регистрации указываются*:

- наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, ее структурного подразделения, регистратор которой (которого) составил свидетельство о государственной регистрации;

- номер свидетельства о государственной регистрации;

- заявление о государственной регистрации или иной документ, по которому осуществлялась государственная регистрация, его дата и номер;

- объект (объекты) недвижимого имущества;

- объект (объекты) государственной регистрации;

- приложения к свидетельству о регистрации;

- примечания регистратора;

- дата составления свидетельства о государственной регистрации;

- фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), код регистратора, осуществившего регистрационное действие (прил. 18) [23].

Если одного листа свидетельства о государственной регистрации недостаточно для внесения всех записей, записи продолжаются на следующем листе. Все листы свидетельства о государственной регистрации на бумажном носителе, составленного на нескольких листах и (или) с приложениями, сшиваются либо скрепляются иным образом, не позволяющим их разъединить, с указанием на обратной стороне последнего листа свидетельства о государственной регистрации общего количества листов свидетельства о государственной регистрации на бумажном носителе, включая приложения. Указанная запись заверяется подписью и печатью регистратора.

В правом нижнем углу каждого листа свидетельства о государственной регистрации на бумажном носителе и приложений к свидетельству указываются порядковый номер соответствующего листа свидетельства о государственной регистрации с приложениями и количество всех листов свидетельства о государственной регистрации на бумажном носителе с приложениями.

Свидетельство о государственной регистрации вносится в регистрационное дело в виде электронного документа. Заявителю свиде-

тельство о государственной регистрации выдается в соответствии с поданным заявлением. По заявлению о государственной регистрации, подписанному несколькими заявителями, свидетельство о государственной регистрации выдается каждому из заявителей, если просьба об этом выражена в заявлении о государственной регистрации. В свидетельстве о государственной регистрации, выданном каждому из заявителей, проставляется порядковый номер экземпляра такого свидетельства. Номера экземпляров свидетельства о государственной регистрации присваиваются в порядке возрастания, начиная с 1.

Нотариусу, направившему в соответствии с частью первой п. 1 ст. 7 Закона о государственной регистрации документы, на основании которых произведена соответствующая государственная регистрация, свидетельство о государственной регистрации выдается в виде электронного документа либо документа на бумажном носителе (в случае совершения нотариального действия удаленно).

Экземпляр свидетельства о государственной регистрации, помещаемый в регистрационное дело, ведущееся на электронном носителе информации, а также приложения к нему подписываются электронной цифровой подписью регистратора в соответствии с законодательством об электронном документе и электронной цифровой подписи.

При государственной регистрации перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество ранее выданное свидетельство о государственной регистрации возникновения, перехода соответствующих прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, составленное на бумажном носителе, подлежит изъятию при его наличии у заявителя (заявителей).

В случае утраты, порчи либо отсутствия по иным причинам оригинала свидетельства о государственной регистрации регистратором организации по государственной регистрации или ее структурного подразделения, в которой (котором) был изготовлен оригинал свидетельства о государственной регистрации, может быть выдан *дубликат свидетельства о государственной регистрации*.

Дубликат свидетельства о государственной регистрации выдается по результатам рассмотрения заявления о его выдаче, поданного следующими лицами:

- указанными в разделе I «Заявители» заявления о государственной регистрации, удостоверенной соответствующим свидетельством;

- обладателями существующих на момент выдачи дубликата свидетельства о государственной регистрации права собственности, иных вещных прав на недвижимое имущество, в отношении которого в пе-

риод действия соответствующего права совершены удостоверенные таким свидетельством регистрационные действия, не связанные с возникновением, переходом, прекращением вещных прав иных лиц на недвижимое имущество;

– последним обладателем права собственности или иного вещного права на недвижимое имущество – в отношении дубликата свидетельства о государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества и связанного с этим прекращения прав, ограничений (обременений) прав на него.

Дубликат свидетельства о государственной регистрации возникновения или перехода права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество выдается в период действия соответствующего права, ограничения (обременения) права.

Дубликат свидетельства о государственной регистрации оформляется на бумажном носителе, подписывается и заверяется печатью регистратора, изготовившего дубликат. Дубликату присваивается порядковый номер по количеству выданных дубликатов каждого свидетельства о государственной регистрации, начиная с единицы, на дубликате проставляется отметка «Дубликат № __».

К дубликату свидетельства о государственной регистрации прилагаются такие же приложения, как и к оригиналу свидетельства о государственной регистрации. Приложения на бумажном носителе не подписываются регистратором, изготовившим дубликат на бумажном носителе, и не удостоверяются его печатью.

Все листы дубликата свидетельства о государственной регистрации на бумажном носителе, составленного на нескольких листах и (или) с приложениями, сшиваются либо скрепляются иным образом, не позволяющим их разъединить, с указанием на обратной стороне последнего листа свидетельства о государственной регистрации общего количества листов дубликата свидетельства о государственной регистрации на бумажном носителе с приложениями. Указанная запись заверяется подписью и печатью регистратора, изготовившего дубликат.

Порядок учета заявлений о выдаче дубликата и выданных дубликатов устанавливается руководителем соответствующей организации по государственной регистрации.

В случае обнаружения в выданном свидетельстве о государственной регистрации или его дубликате ошибки последняя исправляется в порядке, установленном законодательством в сфере архивного дела и делопроизводства, любым регистратором организации по государственной регистрации, ее структурного подразделения, регистратор

которой (которого) составил свидетельство о государственной регистрации.

В случае если для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом регистратору был представлен оригинал документа, выражающего содержание сделки, составленный на бумажном носителе, удостоверение произведенной государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом производится путем совершения регистратором регистрационной надписи на оригинале документа, выражающего содержание зарегистрированной сделки, в форме штампа согласно рис. 4.1.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ	
(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)	
(наименование филиала, бюро)	
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО	
в едином государственном регистре	
недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним	
_____ 20__ г. № государственной регистрации _____	
(наименование документа, выражающего содержание сделки)	
Код регистратора _____	Подпись регистратора _____

Рис. 4.1. Форма штампа

Согласно подп. 22.17.12 п. 22 Указа Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» выдача свидетельства (удостоверения) о 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 организацию по государственной регистрации из государственных органов, наделенных в соответствии с законодательными актами такими правами, осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня подачи заявления, в случае совершения регистрационных действий в ускоренном порядке – двух рабочих дней, в случае совершения регистрационных действий в срочном поряд-

ке при условии, что заявление о государственной регистрации подано не менее чем за два часа до окончания установленного времени работы организации, – одного рабочего дня, а в случае запроса документов и (или) сведений от других государственных органов, иных организаций – одного месяца [6].

4.3. Заявление о предоставлении информации из ЕГРНИ.

Запрос о предоставлении информации из ЕГРНИ. Предоставление сведений и документов в отношении недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним путем дистанционного доступа к ЕГРНИ

Согласно Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 30 мая 2025 г. № 39, регистраторы, иные работники республиканской организации по государственной регистрации или территориальных организаций по государственной регистрации, уполномоченные их руководителями на предоставление сведений и документов из ЕГРНИ, предоставляют из регистра недвижимого имущества следующие *виды информации*:

- информацию о существующих в момент предоставления информации правах и ограничениях (обременениях) прав на конкретный объект недвижимого имущества;
- обобщенную информацию о принадлежащих конкретному лицу правах на объекты недвижимого имущества;
- сведения об условиях сделки, явившейся основанием для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества;
- копии документов, являвшихся основанием для государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав на него, сделок с ним;
- информацию об истории объекта недвижимого имущества;
- информацию из кадастровой карты;
- информацию, требующую специальной обработки и анализа сведений и документов регистра недвижимого имущества;
- информацию о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе;
- информацию о наличии в регистре недвижимого имущества сведений об объекте недвижимого имущества [30].

Действие указанной Инструкции не распространяется на порядок предоставления информации в отношении недвижимого имущества, сведения о котором отнесены к государственным секретам.

Информация из ЕГРНИ предоставляется:

- по письменному заявлению, поданному регистратору либо уполномоченному лицу в ходе приема;
- по заявлению либо запросу, поданному посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы;
- по запросу государственных органов, организаций и иных лиц, имеющих право на получение соответствующих сведений и документов;
- путем дистанционного доступа к регистру недвижимого имущества;
- посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы – с учетом особенностей, установленных Положением об общегосударственной автоматизированной информационной системе, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2019 г. № 460.

Информация из ЕГРНИ, основанием для предоставления которой является письменное заявление, поданное регистратору либо уполномоченному лицу в ходе приема, предоставляется заявителю (лицу, которому заявителем – гражданином в разделе IV «Дополнительные сведения» соответствующего заявления о предоставлении информации из регистра недвижимого имущества предоставлены полномочия на получение такой информации) лично либо посредством почтовой связи, если в заявлении выражена просьба о направлении такой информации посредством почтовой связи.

Информация из ЕГРНИ, основанием для предоставления которой являются заявление либо запрос, поданные посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы, предоставляется в электронной форме посредством единого портала электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы.

Информация из ЕГРНИ, основанием для предоставления которой является запрос, поданный иным способом (кроме дистанционного доступа к ЕГРНИ), направляется в соответствующий государственный орган, организацию или иному лицу, направившему запрос, по почте или посредством системы межведомственного электронного документооборота государственных органов Республики Беларусь, если в запросе не предусмотрено, что она подлежит предоставлению лично.

В предоставлении информации из ЕГРНИ в рамках осуществления административных процедур по заявлениям граждан может быть отказано в случаях, предусмотренных ст. 25 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. № 433-З «Об основах административных процедур».

Информация из ЕГРНИ предоставляется юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, а также вне осуществления административных процедур гражданам при соблюдении следующих *условий*:

- заявление либо запрос поданы надлежащим лицом и (или) способом;

- заявление либо запрос соответствуют требованиям Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, в том числе в них отражены все сведения, необходимые для поиска и предоставления информации в соответствии с указанной Инструкцией;

- при подаче заявления регистратору либо уполномоченному лицу в ходе приема предъявляются документы, удостоверяющие личность гражданина, индивидуального предпринимателя, его представителя, представителя юридического лица, либо документы, подтверждающие полномочия на подписание заявления. В случае если заявителем является адвокат, предъявляются документы, предусмотренные п. 2 ст. 33 Закона о государственной регистрации.

Республиканская организация по государственной регистрации обеспечивает *учет предоставленных сведений из ЕГРНИ*, за исключением случаев, установленных Инструкцией о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, в объеме сведений:

- о дате поступления заявления (запроса) о предоставлении информации;

- о запрашиваемых сведениях (документах);

- об объекте недвижимого имущества, о котором запрашивается информация, либо о лице, о правах которого на недвижимое имущество запрашивается информация;

- о дате предоставления сведений из ЕГРНИ;

- о лицах и органах, получивших сведения из ЕГРНИ, в составе:

полное наименование государственного органа, организации; полное наименование либо фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) иного лица, направившего запрос, а в случае направления запроса нотариусом также статус «нотариус» – в случае предоставления сведений по запросу;

фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) гражданина или индивидуального предпринимателя, представителя государственного органа, организации, иного юридического лица; полное наименование государственного органа, организации, иного юридического лица; иные сведения в соответствии с договором об оказании услуг по предоставлению дистанционного доступа к регистру недвижимого имущества – в случае предоставления сведений путем дистанционного доступа к ЕГРНИ.

Заявление о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним заполняется по форме:

– согласно прил. 19 – при подаче регистратору либо уполномоченному лицу в ходе приема, либо при направлении авторизованным посредником в виде электронной копии документа на бумажном носителе;

– согласно прил. 20 – при подаче в виде электронного документа.

В случае, если заявление подается в виде электронного документа, оно должно быть подписано заявителем (представителем заявителя) электронной цифровой подписью с использованием личного ключа, сертификат открытого ключа проверки электронной цифровой подписи которого издан республиканским удостоверяющим центром Государственной системы управления открытыми ключами проверки электронной цифровой подписи Республики Беларусь.

Количество строк в разделах I «Заявители», III «Запрашиваемые сведения (документы)» и IV «Дополнительные сведения» заявления формируются в электронном виде с учетом числа заявителей, видов запрашиваемых документов, а также документов, представленных заявителем.

При заполнении заявления в *разделе I* «Заявители» указываются идентификационные сведения заявителя в составе, установленном подп. 1.3 п. 1 ст. 1 Закона о государственной регистрации. В случае подачи заявления о предоставлении обобщенной информации либо информации об истории объекта недвижимого имущества адвокатом в этом разделе указывается фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) адвоката, статус «адвокат», наименование коллегии адвокатов, членом которой является адвокат.

Раздел II «Представители заявителей/Авторизованный посредник» заполняется в случае подачи заявления представителем заявителя и (или) направления заявления авторизованным посредником.

В случае подачи заявления представителем заявителя в этом разделе указываются идентификационные сведения лица, являющегося представителем заявителя.

В случае направления заявления авторизованным посредником в этом разделе указываются:

- идентификационные сведения об авторизованном посреднике – юридическом лице, а также должность служащего, фамилия, собственное имя и отчество (если таковое имеется) работника авторизованного посредника – юридического лица;

- фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) нотариуса, статус «нотариус» либо фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), должность служащего и место работы должностного лица, имеющего право совершать нотариальные действия, – в случае, если авторизованным посредником является нотариус или другое должностное лицо, имеющее право совершать нотариальные действия;

- фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) адвоката, статус «адвокат» – в случае, если авторизованным посредником является адвокат.

В *разделе III* «Запрашиваемые сведения (документы)» указывается вид запрашиваемой информации и количество запрашиваемых документов одного и того же вида.

При заполнении заявления о предоставлении информации об актуальных правах, об истории объекта недвижимого имущества, о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, информации из кадастровой карты в форме земельно-кадастрового плана земельного участка дополнительно указываются: адрес (местоположение) объекта недвижимого имущества и (или) его кадастровый и (или) инвентарный номер. В отношении предприятия как имущественного комплекса указывается его регистрационный номер.

При заполнении заявления о предоставлении обобщенной информации дополнительно указываются:

- идентификационные сведения лиц, о правах которых на объекты недвижимого имущества запрашивается информация;

- вид запрашиваемого документа;

- количество документов одного и того же вида, запрашиваемых в отношении каждого субъекта.

При заполнении заявления о предоставлении сведений об условиях сделки, копий документов, являвшихся основанием для государственной регистрации, дополнительно указываются: адрес (местоположение) объекта недвижимого имущества, в отношении которого заключена соответствующая сделка, осуществлена соответствующая государственная регистрация, и (или) его кадастровый и (или) инвентар-

ный номер. В отношении предприятия как имущественного комплекса указывается его регистрационный номер.

При заполнении заявления о предоставлении информации из кадастровой карты в форме фрагмента кадастровой карты на бумажном или электронном носителе дополнительно указываются: кадастровые номера земельных участков, в отношении которых запрашивается фрагмент кадастровой карты, и (или) наименования населенных пунктов, в отношении которых запрашивается фрагмент кадастровой карты.

В *разделе IV* «Дополнительные сведения» указываются:

– реквизиты представленных заявителем документов с отражением информации о представлении документов в оригинале или копии. Реквизитами документа являются: наименование (вид) документа, номер или регистрационный индекс документа (в случае отсутствия номера документа указывается «б/н»; в отношении документов, удостоверенных нотариально, при отсутствии номера документа указывается номер записи в реестре для регистрации нотариальных действий), дата выдачи документа, наименование (код) органа (организации, лица), выдавшего (издавшего, составившего) документ (в случае издания документа гражданином указывается его фамилия и инициалы). Сведения о документе, подтверждающем внесение платы, указываются в случае, если плата произведена до подачи заявления, за исключением внесения платы посредством платежной системы в едином расчетном и информационном пространстве;

– цель предоставления информации – при заполнении заявления о предоставлении обобщенной информации либо о предоставлении информации из кадастровой карты в форме фрагмента кадастровой карты;

– известные заявителю реквизиты документов, выражающих содержание сделки, и (или) идентификационные сведения сторон либо одной из сторон сделки – при заполнении заявления о предоставлении сведений об условиях сделки;

– известные заявителю реквизиты документов, представленных для осуществления государственной регистрации, и (или) объект (объекты) государственной регистрации – при заполнении заявления о предоставлении копий документов, являвшихся основанием для государственной регистрации;

– вид носителя информации (бумажный или электронный) – при заполнении заявления о предоставлении информации из кадастровой карты в форме фрагмента кадастровой карты на бумажном или электронном носителе;

– почтовый адрес, на который заявитель просит направить запрашиваемые документы (почтовые адреса с указанием перечня документов, которые необходимо отправить по каждому из них), в случае, если заявителем выражена просьба о направлении запрашиваемых документов посредством почтовой связи;

– сведения о предоставлении заявителем – гражданином полномочий на получение запрашиваемой информации из ЕГРНИ иному лицу с указанием идентификационных сведений такого лица;

– сведения о внесении платы за предоставление сведений и документов из ЕГРНИ посредством платежной системы в едином расчетном и информационном пространстве – в случае внесения платы посредством использования такой системы;

– сведения о способе уведомления;

– информация о том, что сведения о месте жительства указаны со слов заявителя (представителя заявителя) – при внесении сведений о месте жительства для уведомления посредством почтовой связи;

– иные сведения, необходимые для предоставления информации из ЕГРНИ.

В разделе V «Подписи заявителей» заявления на бумажном носителе ставится подпись заявителя (представителя заявителя) и дата подачи заявления. Подпись заявителя (представителя заявителя) проставляется на каждой стороне листа, содержащей записи.

В случае, если заявление направляется авторизованным посредником в электронной форме, оно предварительно распечатывается авторизованным посредником и подписывается заявителем (представителем заявителя). Электронная копия заявления на бумажном носителе подписывается авторизованным посредником электронной цифровой подписью.

В случае, если заявление на бумажном носителе состоит из нескольких листов, все листы должны быть сшиты либо скреплены иным образом, не позволяющим их разъединить.

Согласно п. 10 Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним *запрос о предоставлении информации должен содержать:*

– полное наименование государственного органа, организации либо фамилию, собственное имя, отчество (если таковое имеется), должность служащего и место работы лица, запрашивающих информацию из регистра недвижимого имущества, их адрес, а в случае направления запроса нотариусом – фамилию, собственное имя, отчество (если таковое имеется) нотариуса и статус «нотариус»;

- запрашиваемые сведения (документы);
- собственноручную или электронную цифровую подпись уполномоченного должностного лица государственного органа, организации либо собственноручную или электронную цифровую подпись лица, имеющего право на получение соответствующих сведений и документов. Собственноручная подпись заверяется печатью (печать может не проставляться организациями, которые в соответствии с законодательством вправе ее не использовать);

- указание на законодательные акты, в соответствии с которыми государственные органы, организации и иные лица имеют право на получение соответствующих сведений и документов из ЕГРНИ по запросу, в том числе на безвозмездной основе.

Кроме указанной информации запрос должен содержать:

- адрес (местоположение) объекта недвижимого имущества и (или) его кадастровый, инвентарный или регистрационный номер – в случае запроса о предоставлении информации об актуальных правах, об истории объекта недвижимого имущества, о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, информации из кадастровой карты в форме земельно-кадастрового плана земельного участка;

- идентификационные сведения лица, о правах которого на объекты недвижимого имущества запрашивается информация, – в случае запроса о предоставлении обобщенной информации.

Запрос о предоставлении сведений об условиях сделки, копий документов, являвшихся основанием для государственной регистрации, кроме вышеуказанной информации должен содержать адрес (местоположение) объекта недвижимого имущества, в отношении которого заключена сделка (совершена государственная регистрация), и (или) его кадастровый, инвентарный или регистрационный номер, а также известные государственному органу, организации, иному лицу, направившему запрос, реквизиты документов, выражающих содержание сделки, и (или) идентификационные сведения о сторонах либо об одной из сторон сделки или реквизиты документов, представленных для осуществления государственной регистрации, и (или) объект (объекты) государственной регистрации.

Запрос о предоставлении информации из кадастровой карты в форме фрагмента кадастровой карты на бумажном или электронном носителе также должен содержать кадастровые номера земельных участков, в отношении которых запрашивается фрагмент кадастровой карты, и (или) наименования населенных пунктов, в отношении которых запрашивается фрагмент кадастровой карты.

В соответствии с п. 35 Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним *дистанционный доступ к ЕГРНИ* предоставляется государственным органам, юридическим и физическим лицам, индивидуальным предпринимателям посредством предоставления учетных записей в специализированном программном обеспечении в целях получения содержащейся в ЕГРНИ информации о недвижимом имуществе, правах на него и сделках с ним в объеме, не противоречащем законодательству о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, через локальную или глобальную компьютерную сеть Интернет.

Дистанционный доступ к ЕГРНИ предоставляется пользователям, которые в соответствии с законодательными актами имеют право получать информацию из ЕГРНИ, на основании договора об оказании услуг по предоставлению дистанционного доступа к ЕГРНИ, заключаемого с республиканской организацией по государственной регистрации.

Пользователи получают доступ к ЕГРНИ на возмездной основе, если иное не предусмотрено законодательными актами.

Информация из ЕГРНИ посредством дистанционного доступа к ЕГРНИ предоставляется в виде электронных сообщений или электронных документов, содержание которых определяется республиканской организацией по государственной регистрации, если иное не установлено Инструкцией о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Информация о наличии в ЕГРНИ сведений об объекте недвижимого имущества (за исключением предприятия как имущественного комплекса) предоставляется по запросу любого лица через глобальную компьютерную сеть Интернет. В запросе должен быть указан кадастровый или инвентарный номер либо адрес объекта недвижимого имущества.

Информация о наличии в ЕГРНИ сведений об объекте недвижимого имущества предоставляется в следующем объеме: «В едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним содержатся (не содержатся) сведения о земельном участке, капитальном строении (здании, сооружении), незавершенном законсервированном капитальном строении, изолированном помещении, машино-месте с кадастровым (инвентарным) номером _____ либо расположенном по адресу: _____».

4.4. Предоставление информации из кадастровой карты

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 [5].

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 и документам, содержащимся в регистрационных делах.

Согласно ст. 30 Закона о государственной регистрации пространственные данные объектов недвижимого имущества, сведения о которых содержатся в ЕГРНИ, 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.

Публичная кадастровая карта – это геоинформационная система, предназначенная для ознакомления землепользователей, иных заинтересованных лиц с общедоступными пространственными и другими данными из реестров и регистров государственного земельного кадастра, а также с иными пространственными данными по согласованию с их правообладателями.

За свой десятилетний период существования сайт Публичной кадастровой карты Республики Беларуси (<https://map.psa.by>) впервые достиг в 2024 г. отметки в 1 000 000 визитов в течение одного календарного года, а в 2025 г. посещаемость удвоилась. Если в 2021 г. к публичной кадастровой карте обращались 254,8 тыс. раз, в 2022 г. –

879,9 тыс., в 2023 г. – 961,3 тыс., в 2024 г. – 1,045 млн, то по состоянию на 11 декабря 2025 г. – 2 млн раз.

Согласно п. 32 Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним *информация из кадастровой карты* предоставляется республиканской организацией по государственной регистрации или территориальной организацией по государственной регистрации в отношении заданной территории (земельного участка) по заявлению любого лица в форме:

- фрагмента кадастровой карты на бумажном или электронном носителе;

- земельно-кадастрового плана земельного участка по форме согласно прил. 21.

Фрагмент кадастровой карты предоставляется в полном или оговоренном заявителем объеме информации. На бумажном носителе фрагмент кадастровой карты предоставляется на листе формата А4 или А3 в масштабе от 1:500 до 1:10 000.

Земельно-кадастровый план земельного участка составляется на листе формата А4 или А3 в черно-белом или цветном оформлении в масштабе от 1:500 до 1:10 000. Численное значение масштаба выбирается из масштабного ряда 1:500, 1:1 000, 1:2 000, 1:5 000, 1:10 000.

На земельно-кадастровом плане земельного участка отображаются номера точек поворота границы земельного участка и длины линий между этими точками поворота границы земельного участка, вычисленные по их координатам. Длины линий выписываются по внешней границе земельного участка горизонтально напротив линий, а номера точек – внутри около точек. Подписи длин линий при необходимости допускается выносить на свободное место листа земельно-кадастрового плана земельного участка, а номера точек поворота границы земельного участка подписывать выборочно (нечетные).

Границы земель с ограничениями (обременениями) прав на земельные участки на земельно-кадастровом плане земельного участка отображаются штриховой линией. При многократных наложениях (перекрытиях) земель с ограничениями (обременениями) прав на земельный участок допускается отображать на земельно-кадастровом плане земельного участка трассы объектов, обуславливающих наличие ограничений (обременений) прав на земельные участки, и общую границу земель с ограничениями (обременениями) прав на земельные участки без обособления каждого ограничения (обременения).

Земельно-кадастровый план земельного участка, фрагмент кадастровой карты, выдаваемые на бумажном носителе, подписывается реги-

стратором и проставляется печать регистратора либо подписывается уполномоченным лицом и проставляется печать организации.

Земельно-кадастровый план земельного участка, фрагмент кадастровой карты в виде электронного документа формируется в виде одного файла и подписывается электронной цифровой подписью.

Согласно подп. 22.17.13 п. 22 Указа Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» выдача земельно-кадастрового плана земельного участка осуществляется в течение 20 рабочих дней со дня подачи заявления [6].

4.5. Предоставление информации об актуальных правах

Информация об актуальных правах в зависимости от вида недвижимого имущества может выдаваться в виде *выписки* на: земельный участок (прил. 22); капитальное строение (здание, сооружение) или незавершенное законсервированное капитальное строение (прил. 23); изолированное помещение или машино-место (прил. 24); предприятие как имущественный комплекс (прил. 25).

Согласно ст. 12 и 34 Закона о государственной регистрации, а также подп. 4.37 п. 4 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 «Вопросы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь» форма *выписки из регистрационной книги* утверждается Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь [5, 9]. В настоящее время данный вопрос регулируется гл. 4 Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 30 мая 2025 г. № 39.

Выписка из регистрационной книги *содержит*:

- основные данные объекта недвижимого имущества;
- идентификационные сведения о собственнике недвижимого имущества. При долевой собственности указываются размер доли и идентификационные сведения о каждом сособственнике недвижимого имущества;
- перечень актуальных прав и ограничений (обременений) прав в отношении недвижимого имущества (кроме права собственности), срок действия прав, ограничений (обременений) прав, идентификаци-

онные сведения о правообладателях и лицах, в пользу которых установлены ограничения (обременения), стоимость обеспеченных ипотекой обязательств или данные о порядке и условиях ее определения;

- перечень действительных в момент выдачи выписки отметок 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 п. 1 и п. 2 ст. 7 Закона о государственной регистрации;

- перечень актуальных отметок в регистрационной книге о приостановлении совершения регистрационного действия;

- дату и время выдачи выписки из регистрационной книги;

- иные сведения об объекте недвижимого имущества, перечень которых устанавливается Государственным комитетом по имуществу (п. 2 ст. 34 Закона о государственной регистрации).

Согласно п. 12 Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним *основные данные объекта недвижимого имущества предоставляются в следующем составе:*

- кадастровый номер земельного участка, адрес (местоположение), площадь (в га), целевое назначение, назначение земельного участка в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, дата государственной регистрации создания земельного участка, дата последней государственной регистрации изменения земельного участка, инвентарные номера капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений (при их наличии) – при выдаче выписки на земельный участок;

- инвентарный номер, адрес (местоположение), общая площадь (в м² с точностью до одного знака после запятой) либо протяженность линейных сооружений (в м с точностью до одного знака после запятой), назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, наименование, сведения о составных частях и принадлежностях, дата государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения) или незавершенного законсервированного капитального строения, дата последней государственной регистрации изменения капитального строения (здания, сооружения) или незавершенного законсервированного капитального строения, кадастровый номер земельного участка, на котором

расположено капитальное строение (здание, сооружение) или незавершенное законсервированное капитальное строение – при выдаче выписки на капитальное строение (здание, сооружение) или незавершенное законсервированное капитальное строение;

– инвентарный номер, адрес (местоположение), общая площадь (в м² с точностью до одного знака после запятой), назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества, наименование, число комнат в изолированном помещении (для жилых помещений), дата государственной регистрации создания изолированного помещения или машино-места; дата последней государственной регистрации изменения изолированного помещения или машино-места – при выдаче выписки на изолированное помещение или машино-место;

– регистрационный номер предприятия как имущественного комплекса, сведения об объектах недвижимого имущества, входящих в его состав, стоимость предприятия как имущественного комплекса, дата государственной регистрации создания, последней государственной регистрации изменения предприятия как имущественного комплекса – при выдаче выписки на предприятие как имущественный комплекс.

Идентификационные сведения о собственнике (сособственниках) объекта недвижимого имущества предоставляются в следующем составе:

– фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), число, месяц, год рождения, идентификационный номер, гражданство физического лица; фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), число, месяц, год рождения, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика индивидуального предпринимателя (с указанием вида субъекта «индивидуальный предприниматель»); полное наименование, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика юридического лица – при выдаче выписки собственнику (сособственнику) объекта недвижимого имущества, его наследнику – при представлении подтверждающих документов; обладателю иных прав в отношении недвижимого имущества либо лицу, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права, их наследникам – при представлении подтверждающих документов; государственным органам, иным государственным организациям, нотариусам в случае, когда право на получение такой информации предусмотрено законодательными актами; 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; уполномоченным органам, другим государственным органам, иным организациям, которым делегированы полномочия по приему, подготовке к рассмотрению заявлений заинтересованных лиц и (или) выдаче административных решений, принятых уполномоченными органами, а также по принятию административных решений об отказе в принятии заявлений заинтересованных лиц, службы «одно окно»;

– фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) физического лица; фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) индивидуального предпринимателя (с указанием вида субъекта «индивидуальный предприниматель»); полное наименование, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика юридического лица – при выдаче выписки государственным органам, иным государственным организациям для выполнения обязанностей (полномочий), предусмотренных законодательством (за исключением случаев, предусмотренных абзацем вторым п. 13 Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним); адвокатам для реализации возложенных на них функций (полномочий); банкам, небанковским кредитно-финансовым организациям, открытому акционерному обществу «Банк развития Республики Беларусь» для целей заключения договоров ипотеки (залога) недвижимого имущества (права и (или) доли в праве на недвижимое имущество) и исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой (залогом) недвижимого имущества (права и (или) доли в праве на недвижимое имущество);

– гражданство физического лица; сведения о том, что собственником (сособственником) является индивидуальный предприниматель, с указанием даты его государственной регистрации; полное наименование, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика юридического лица – при выдаче выписки лицам, не указанным в абзацах втором и третьем п. 13 Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Идентификационные сведения о правообладателях (кроме собственников (сособственников)) и лицах, в пользу которых установлены ограничения (обременения), предоставляются в следующем составе:

– фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), число, месяц, год рождения, идентификационный номер, гражданство физического лица; фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), число, месяц, год рождения, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика индивидуального предпринимателя (с указанием вида субъекта «индивидуальный предприниматель»); полное наименование, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика юридического лица – при выдаче выписки собственнику (сособственнику) объекта недвижимого имущества, его наследнику при представлении подтверждающих документов; обладателю соответствующего права либо лицу, в пользу которого установлено соответствующее ограничение (обременение) права, их наследникам при представлении подтверждающих документов; государственным органам, иным государственным организациям, нотариусам в случае, когда право на получение такой информации предусмотрено законодательными актами; 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; уполномоченным органам;

– фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) физического лица; фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) индивидуального предпринимателя (с указанием вида субъекта «индивидуальный предприниматель»); полное наименование, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика юридического лица – при выдаче выписки государственным органам, иным государственным организациям для выполнения обязанностей (полномочий), предусмотренных законодательством (за исключением случаев, предусмотренных абзацем вторым п. 14 Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним); адвокатам для реализации возложенных на них функций (полномочий); банкам для целей заключения договоров ипотеки (залога) недвижимого имущества (права и (или) доли в праве на недвижимое имущество) и исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой (залогом) недвижимого имущества (права и (или) доли в праве на недвижимое имущество);

– гражданство физического лица; сведения о том, что правообладателем либо лицом, в пользу которого установлены ограничения (обременения) прав, является индивидуальный предприниматель, с указанием даты его государственной регистрации; полное наименование, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика юридического лица – при выдаче выписки лицам, не указанным в абзацах втором и третьем п. 14 Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Согласно п. 3 ст. 34 Закона о государственной регистрации 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.

В соответствии с п. 15 Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним выписка со специальной отметкой «Выдана для нотариального удостоверения сделки» выдается территориальной организацией по государственной регистрации по месту нахождения объекта в отношении земельного участка, капитального строения (здания, сооружения) или незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения или машино-места.

В графе «Примечания» выписки, выданной для нотариального удостоверения сделки, указывается информация о зарегистрированных на момент выдачи информации сделках (наименование сделки, дата государственной регистрации сделки, идентификационные сведения о сторонах сделки), на основании которых в будущем может быть осуществлена государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права (доли в праве) собственности на объект недвижимого имущества. *Идентификационные сведения о сторонах сделки предоставляются в составе:*

– фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) гражданина; фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) индивидуального предпринимателя (с указанием вида субъекта «индивидуальный предприниматель»); полное наименование, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика юридического лица – при выдаче выписки собственнику (со-собственнику) объекта недвижимого имущества, обладателю иных прав в отношении недвижимого имущества, нотариусам в случаях, предусмотренных законодательными актами, кандидату в правообладатели по соответствующей сделке;

– гражданство физического лица; сведения о том, что стороной по сделке является индивидуальный предприниматель, с указанием даты его государственной регистрации; полное наименование, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика юридического лица – при выдаче выписки лицам, не указанным выше.

Если в территориальной организации по государственной регистрации в отношении объекта недвижимого имущества, на который выдается выписка для нотариального удостоверения сделки, имеется информация о наличии самовольных построек, то в графе «Примечания» указываются слова «Имеется информация о наличии самовольных построек, в случае обращения за государственной регистрацией в совершении регистрационного действия может быть отказано.»

Для нотариального удостоверения сделки с земельным участком и (или) капитальным строением (зданием, сооружением) или незавершенным законсервированным капитальным строением либо сделки с изолированным помещением или машино-местом листы выписки, выдаваемые на бумажном носителе, нумеруются, сшиваются или скрепляются иным образом, не позволяющим их разъединить, после чего на оборотной стороне последней выписки указываются фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) регистратора и его подпись, скрепленная печатью регистратора, либо фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) уполномоченного лица и его подпись, скрепленная печатью организации, с указанием количества пронумерованных и сшитых либо скрепленных иным образом, не позволяющим их разъединить, листов выписок.

Выписка на предприятие как имущественный комплекс выдается республиканской организацией по государственной регистрации.

По волеизъявлению лица, запрашивающего информацию об актуальных правах, отраженному в заявлении или запросе, выписка выда-

ется в виде документа на бумажном носителе или в виде электронного документа, а в регистрационное дело помещается выписка в виде электронного документа.

В случае, если выписка не вмещается на одну страницу, в правом верхнем углу первой страницы выписки делается отметка следующего содержания: «Страница» с указанием порядкового номера страницы, второй и последующей страницы – «Продолжение выписки № _____ Страница _____» с указанием номера выписки и порядкового номера страницы, в правом нижнем углу каждой страницы такой выписки, за исключением последней, делается отметка следующего содержания: «Продолжение на странице» с указанием порядкового номера следующей страницы. В нижней части каждой страницы выписки, выдаваемой на бумажном носителе, ставится фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) регистратора и его подпись, скрепленная печатью регистратора, либо фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) уполномоченного лица и его подпись, скрепленная печатью организации.

Выписка в виде электронного документа формируется в виде одного файла и подписывается электронной цифровой подписью.

Номер выписки, выдаваемой регистратором или уполномоченным лицом, присваивается в формате группы

XXX-XX-XX-XXX...,
1 2 3 4

где 1-я группа – код республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации;

2-я группа – код вида информации, выдаваемой из ЕГРНИ;

3-я группа – последние две цифры текущего календарного года;

4-я группа – порядковый номер в текущем календарном году выписки.

Согласно п. 7 ст. 33 Закона о государственной регистрации и подп. 22.17.8–22.17.11 п. 22 Указа Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» выдача выписок из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на земельный участок, капитальное строение, предприятие как имущественный комплекс, изо-

лированное помещение, машино-место осуществляется в течение трех рабочих дней со дня подачи заявления.

В случае отсутствия в ЕГРНИ сведений в отношении объекта недвижимого имущества, об актуальных правах на который запрашивается информация, предоставляется *справка об отсутствии в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведений в отношении объекта недвижимого имущества* (прил. 26).

Указанная справка может предоставляться на бланке регистратора за его подписью, скрепленной печатью регистратора, либо на бланке республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации за подписью уполномоченного лица, скрепленной печатью организации.

Исходящий номер справки об отсутствии в регистре недвижимого имущества сведений в отношении объекта недвижимого имущества присваивается автоматизированной информационной системой ведения регистра недвижимого имущества.

В случае, если рассматриваемая справка не умещается на одной странице, в правом верхнем углу каждой страницы справки делается отметка следующего содержания: «Страница» и указывается порядковый номер страницы, в правом нижнем углу делается отметка следующего содержания: «Продолжение на странице» и указывается порядковый номер следующей страницы. В нижней части каждой страницы справки на бумажном носителе ставится фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) регистратора и его подпись, скрепленная печатью регистратора, либо фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) уполномоченного лица и его подпись, скрепленная печатью организации.

Справка об отсутствии в регистре недвижимого имущества сведений в отношении объекта недвижимого имущества, предоставляемая в виде электронного документа, формируется в виде одного файла и подписывается электронной цифровой подписью.

В соответствии с п. 7 ст. 33 Закона о государственной регистрации и подп. 22.17.3 п. 22 Указа Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» выдача справки об отсутствии в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведений в отношении недвижимого имущества осуществляется в течение трех рабочих дней со дня подачи заявления.

4.6. Предоставление обобщенной информации

Согласно п. 2 ст. 33 Закона о государственной регистрации 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 государственными организациями, 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.

На основании ст. 14 Закона о государственной регистрации, а также подп. 4.38 п. 4 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 «Вопросы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь» 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 Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь [5, 9].

В соответствии с п. 19 Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним *обобщенная информация может быть предоставлена в виде:*

– справки о принадлежащих лицу правах на объекты недвижимого имущества (прил. 27);

– справки о находящихся в собственности гражданина жилых помещений в соответствующем населенном пункте, а в случаях, предусмотренных законодательством, – в населенных пунктах конкретной административно-территориальной единицы (прил. 28);

– справки о правах на объекты недвижимого имущества (прил. 29).

В случае отсутствия в регистре недвижимого имущества информации о правах на объекты недвижимого имущества лица, указанного в заявлении (запросе), либо информации о принадлежащих ему правах на объекты недвижимого имущества предоставляется справка об отсутствии прав на объекты недвижимого имущества (прил. 30).

Указанные справки предоставляются отдельно в отношении каждого лица.

При выдаче справок о принадлежащих лицу правах на объекты недвижимого имущества, о правах на объекты недвижимого имущества, об отсутствии прав на объекты недвижимого имущества с использованием программного обеспечения удаленного доступа к ЕГРНИ справки предоставляются в аналогичном составе сведений с учетом особенностей этого программного обеспечения.

При предоставлении справки об отсутствии прав на объекты недвижимого имущества в поле «Примечание» такой справки подлежит указанию наименования справки, указанной в заявлении и предоставление которой не представляется возможным в связи с отсутствием в ЕГРНИ информации о правах на объекты недвижимого имущества лица, указанного в заявлении, либо информации о принадлежащих ему правах на объекты недвижимого имущества.

Обобщенная информация может предоставляться в отношении членов одной семьи – по одному заявлению одного из членов семьи (правообладателя) при предъявлении им документов, содержащих идентификационные сведения в отношении остальных членов семьи (документов, удостоверяющих личность, либо паспортов, либо иных документов, их заменяющих, предназначенных для выезда за границу, иностранного гражданина или лица без гражданства, выданных соответствующим органом государства гражданской принадлежности либо обычного места жительства иностранного гражданина или лица без гражданства или международной организацией, свидетельств о рождении и других документов, содержащих идентификационные сведения членов семьи).

В случае изменения гражданином (членом его семьи), индивидуальным предпринимателем либо юридическим лицом идентификационных сведений и необходимости получения обобщенной информации о принадлежавших гражданину (члену его семьи), индивидуальному предпринимателю либо юридическому лицу до изменения идентификационных сведений правах на объекты недвижимого имущества в заявлении о предоставлении обобщенной информации в разделе IV «Дополнительные сведения» указываются измененные (неактуальные) сведения в отношении этого лица. В предоставляемой в таком случае справке указываются измененные (неактуальные) идентификационные сведения лица, а также все подлежащие указанию в соответствии с законодательством идентификационные сведения лица, которые не были изменены. Справка с указанием измененных (неактуальных) идентификационных сведений лица предоставляется в виде отдельного документа.

Если в республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации имеется информация о том, что гражданином Республики Беларусь после 1 мая 2009 г. было реализовано право на получение земельного участка как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством об охране и использовании земель, то соответствующая информация должна быть отражена в строке «Примечание» справки о принадлежащих лицу правах на объекты недвижимого имущества либо справки о правах на объекты недвижимого имущества.

Рассматриваемые виды справок могут предоставляться на бланке регистратора за его подписью, скрепленной печатью регистратора, либо на бланке республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации за подписью уполномоченного лица, скрепленной печатью организации.

Исходящий номер справки присваивается автоматизированной информационной системой ведения регистра недвижимого имущества.

В случае, если справка не умещается на одной странице, в правом верхнем углу каждой страницы справки делается отметка следующего содержания: «Страница» и указывается порядковый номер страницы, в правом нижнем углу делается отметка следующего содержания: «Продолжение на странице» и указывается порядковый номер следующей страницы. В нижней части каждой страницы справки на бумажном носителе ставится фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) регистратора и его подпись, скрепленная печатью регистра-

тора, либо фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) уполномоченного лица и его подпись, скрепленная печатью организации.

Справка, предоставляемая в виде электронного документа, формируется в виде одного файла и подписывается электронной цифровой подписью.

Согласно п. 7 ст. 33 Закона о государственной регистрации и подп. 22.17.4–22.17.6 п. 22 Указа Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» выдача справок о принадлежащих лицу правах на объекты недвижимого имущества или о правах на объекты недвижимого имущества (обобщенной информации), об отсутствии прав на объекты недвижимого имущества, о находящихся в собственности гражданина жилых помещениях в соответствующем населенном пункте осуществляется в течение трех рабочих дней со дня подачи заявления.

4.7. Предоставление сведений об условиях сделки, копий документов, являвшихся основанием для государственной регистрации

В соответствии с п. 3 ст. 33 Закона о государственной регистрации *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 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.

Согласно п. 25 Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним содержащиеся в регистрационном деле:

- документы (копии документов) на бумажном носителе информации могут быть предоставлены в виде заверенных копий на бумажном носителе (копия заверяется подписью регистратора и скрепляется его печатью либо подписывается уполномоченным лицом республиканской организации по государственной регистрации или территориальной организации по государственной регистрации и скрепляется печатью этой организации) либо в виде электронной копии документа на бумажном носителе (копия подписывается электронной цифровой подписью регистратора или уполномоченного лица);

- электронные документы и электронные копии документов на бумажном носителе могут быть предоставлены в виде электронного документа либо в форме внешнего представления электронного документа на бумажном носителе, удостоверенной в порядке, установленном законодательством об электронных документах и электронной цифровой подписи.

Копии, предоставляемые 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 должно быть заверено подписью регистратора и скреплено его печатью либо подписано уполномоченным лицом и скреплено печатью организации.

4.8. Предоставление информации об истории объекта недвижимого имущества

Согласно п. 4 ст. 33 Закона о государственной регистрации *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:

- 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.

– иным лицам в случаях, предусмотренных законодательными актами.

В соответствии с п. 26 Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним информация об истории объекта недвижимого имущества предоставляется в виде *справки об истории объекта недвижимого имущества* (прил. 31).

Идентификационные сведения об актуальном собственнике (сособственниках) объекта недвижимого имущества, в отношении которого предоставляется справка об истории объекта недвижимого имущества, предоставляются в следующем составе:

– фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), число, месяц, год рождения, идентификационный номер, гражданство физического лица; фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), число, месяц, год рождения, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика индивидуального предпринимателя (с указанием вида субъекта «индивидуальный предприниматель»); полное наименование, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика юридического лица – при предоставлении справки об истории объекта недвижимого имущества собственнику (сособственнику) объекта недвижимого имущества, его наследнику при представлении подтверждающих документов; обладателю иных прав в отношении недвижимого имущества либо лицу, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права, их наследникам при представлении подтверждающих документов; государственным органам, иным государственным организациям, нотариусам в случае, когда право на получение такой информации предусмотрено законодательными актами; органам опеки и попечительства, иным организациям, уполномоченным законодательными актами осуществлять защиту прав и законных интересов совершеннолетних лиц, которые признаны судом недееспособными.

собными или ограниченно дееспособными, в связи с необходимостью выявления их имущества и защиты их имущественных прав и законных интересов;

– фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) физического лица; фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) индивидуального предпринимателя (с указанием вида субъекта «индивидуальный предприниматель»); полное наименование, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика юридического лица – при предоставлении справки об истории объекта недвижимого имущества адвокатам для реализации возложенных на них функций (полномочий) при предъявлении удостоверения адвоката и доверенности, оформленной в порядке, установленном законодательством, или ордера, а также государственным органам, иным государственным организациям для выполнения обязанностей (полномочий), предусмотренных законодательством (за исключением вышеуказанных случаев);

– гражданство физического лица; сведения о том, что собственником (сособственником) является индивидуальный предприниматель, с указанием даты его государственной регистрации; полное наименование, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика юридического лица – при предоставлении справки об истории объекта недвижимого имущества лицам, не указанным выше [30].

Идентификационные сведения об актуальных правообладателях (кроме собственников (сособственников)) и лицах, в пользу которых установлены ограничения (обременения), предоставляются в следующем составе:

– фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), число, месяц, год рождения, идентификационный номер, гражданство физического лица; фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), число, месяц, год рождения, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика индивидуального предпринимателя (с указанием вида субъекта «индивидуальный предприниматель»); полное наименование, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика юридического лица – при предоставлении справки об истории объекта недвижимого имущества собственнику (сособственнику) объекта недвижимого имущества, его наследнику при представлении подтверждающих документов; обладателю иных прав в отношении недвижимого имущества либо лицу, в пользу которого установлено

ограничение (обременение) права, их наследникам при представлении подтверждающих документов; государственным органам, иным государственным организациям, нотариусам в случае, когда право на получение такой информации предусмотрено законодательными актами; 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;

– фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) физического лица; фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) индивидуального предпринимателя (с указанием вида субъекта «индивидуальный предприниматель»); полное наименование, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика юридического лица – при предоставлении справки об истории объекта недвижимого имущества адвокатам для реализации возложенных на них функций (полномочий) при предъявлении удостоверения адвоката и доверенности, оформленной в порядке, установленном законодательством, или ордера, государственным органам, иным государственным организациям для выполнения обязанностей (полномочий), предусмотренных законодательством (за исключением вышеуказанных случаев);

– гражданство физического лица; сведения о том, что правообладателем либо лицом, в пользу которого установлены ограничения (обременения) прав, является индивидуальный предприниматель, с указанием даты его государственной регистрации; полное наименование, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика юридического лица – при предоставлении справки об истории объекта недвижимого имущества лицам, не указанным выше.

Идентификационные сведения о предыдущих собственниках (со-собственниках), обладателях иных прав и ограничений (обременений) прав на объект недвижимого имущества, в отношении которого предоставляется справка об истории объекта недвижимого имущества, предоставляются в составе: фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) физического лица; фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) индивидуального предпринимателя (с указанием вида субъекта «индивидуальный предприниматель»); полное наименование, регистрационный номер, дата государственной регистрации и учетный номер плательщика юридического лица.

По волеизъявлению лица, запрашивающего информацию об истории объекта недвижимого имущества, отраженному в заявлении или запросе, справка об истории объекта недвижимого имущества выдается в виде документа на бумажном носителе или в виде электронного документа, а в регистрационное дело помещается справка об истории объекта в виде электронного документа.

Формирование и подписание справки об истории объекта недвижимого имущества осуществляется в том же порядке, что формирование и подписание справок о принадлежащих лицу правах на объекты недвижимого имущества или о правах на объекты недвижимого имущества.

В случае отсутствия в регистре недвижимости сведений в отношении объекта недвижимого имущества, об истории которого запрашивается информация, предоставляется справка об отсутствии в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведений в отношении объекта недвижимого имущества.

4.9. Иные виды предоставляемой информации

Согласно п. 33 Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним *специальная информация* предоставляется по заявлению или запросу с учетом ограничений на ее предоставление, предусмотренных ст. 33 Закона о государственной регистрации.

Информация в отношении недвижимого имущества, сведения о котором отнесены к государственным секретам, может быть предоставлена только в порядке, установленном законодательством о государственных секретах (п. 5 ст. 33 Закона о государственной регистрации).

На основании заявления или запроса республиканской организацией по государственной регистрации или территориальной организацией по государственной регистрации с лицом, подавшим заявление или направившим запрос, заключается договор на предоставление специальной информации. Договор может не заключаться при предоставлении специальной информации государственными органами, организациями в соответствии с законодательными актами.

Специальная информация выдается по результатам обработки и анализа сведений и документов ЕГРНИ с учетом объема и целей использования запрашиваемой информации, определенных в заявлении или запросе.

Специальная информация может предоставляться на бумажном носителе или в электронном виде, в том числе путем дистанционного доступа к ЕГРНИ.

При предоставлении специальной информации состав идентификационных сведений о собственнике (сособственниках), обладателях иных прав и ограничений (обременений) прав на объект недвижимого имущества, предоставляемый лицу, запрашивающему информацию, не может превышать состава, определенного пп. 13 и 14 Инструкции о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для соответствующих категорий лиц, запрашивающих информацию.

Информация о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, за исключением сведений, полученных посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы, предоставляется по заявлению или запросу правообладателя при предъявлении документа, удостоверяющего личность, а в случае обращения представителя правообладателя объекта недвижимого имущества – также документов, подтверждающих полномочия на подписание заявления или запроса.

Заявление или запрос должны содержать:

- фамилию, собственное имя, отчество (если таковое имеется), число, месяц, год рождения, идентификационный номер, гражданство – в случае, если правообладателем является гражданин; полное наименование, регистрационный номер, дату государственной регистрации и учетный номер плательщика – в случае, если правообладателем является юридическое лицо; фамилию, собственное имя, отчество (если таковое имеется), число, месяц, год рождения, регистрационный номер, дату государственной регистрации и учетный номер плательщика – в случае, если правообладателем является индивидуальный предприниматель;

- наименование вида объекта недвижимого имущества, адрес (местоположение) и (или) кадастровый, инвентарный или регистрационный номер объекта недвижимого имущества, о котором запрашивается информация;

- способ получения информации, в том числе почтовый адрес, – в случае, если заявителем выражена просьба о направлении запрошенной информации посредством почтовой связи;

- личную подпись правообладателя (представителя правообладателя).

Информация о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, предоставляется в виде *справки о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе* (прил. 32).

Информация о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, предоставляется в следующем составе: фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) физического лица; фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) индивидуального предпринимателя (с указанием вида субъекта «индивидуальный предприниматель»); полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации, учетный номер плательщика юридического лица; наименование государственного органа; фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) адвоката, статус «адвокат», – при наличии такой информации; фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) нотариуса, статус «нотариус»; фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), должность служащего и место работы должностного лица, имеющего право совершать нотариальные действия.

В справке о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, *не отражается информация* о предоставлении сведений о недвижимом имуществе, если она получена в соответствии с законодательством:

- о государственной статистике;
- в области национальной безопасности, об обороне, о борьбе с коррупцией, о борьбе с терроризмом и противодействию экстремизму, по предотвращению легализации доходов, полученных преступным путем, финансирования террористической деятельности и финансирования распространения оружия массового поражения, о Государственной границе;
- об оперативно-розыскной деятельности, процессуально-исполнительным законодательством об административных правонарушениях, уголовно-процессуальным, уголовно-исполнительным законодательством;
- об исполнительном производстве, о судоустройстве, судопроизводстве.

Информация о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе посредством дистанционного доступа к регистру недвижимого имущества, предоставляется республиканской организацией по государственной регистрации по заявлению или запросу правообладателя.

По волеизъявлению лица, запрашивающего информацию о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, отраженному в заявлении или запросе, справка о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, выдается в виде документа на бумажном носителе или в виде электронного документа, а в регистрационное дело помещается справка о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, в виде электронного документа.

Формирование и подписание справки о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, осуществляется с учетом тех же особенностей, что формирование и подписание справок о принадлежащих лицу правах на объекты недвижимого имущества или о правах на объекты недвижимого имущества.

Согласно п. 7 ст. 33 Закона о государственной регистрации и подп. 22.17.7 п. 22 Указа Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» выдача справок о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе, осуществляется в течение трех рабочих дней со дня подачи заявления.

5. УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

5.1. Общая характеристика лабораторной работы

В соответствии с подп. 2.1 п. 2 ст. 18 Закона о государственной регистрации регистратор имеет право удостоверить документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, из которых явствует волеизъявление гражданина или индивидуального предпринимателя.

Удостоверение регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, базируется на ряде нормативных правовых актов, в частности Гражданском кодексе, Законе о государственной регистрации, Инструкции о порядке удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 8 августа 2013 г. № 38, и др.

Согласно данным ГРУП «Национальное кадастровое агентство» на протяжении 2024 г. во всех территориальных организациях по государственной регистрации, наблюдался рост популярности услуги по экстерриториальному (вне зависимости от места нахождения правообладателя и принадлежащего ему недвижимого имущества) удостоверению регистраторами заключаемых гражданами договоров с недвижимым имуществом. Так, в 2024 г. по принципу экстерриториальности было удостоверено 9 214 договоров. Наибольшей популярностью эта услуга пользуется в РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» (85 % от общего количества удостоверенных договоров по экстерриториальному принципу) [32]. Следует отметить, что экстерриториальный принцип удостоверения договоров существенно сокращает временные и финансовые затраты заявителей.

В результате выполнения лабораторной работы студент должен ознакомиться с нормативными правовыми актами, регулирующими данный вид деятельности, осуществляемой регистраторами.

Цель: ознакомиться с порядком удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, приобрести необходимые практические навыки.

В результате выполнения лабораторной работы студент должен:

знать:

- нормативные правовые акты, регулирующие удостоверение документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом;

- порядок удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом;

уметь:

- осуществлять прием документов, представленных для удостоверения договора;

- составлять проект документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом;

- удостоверять договор.

Исходные данные: нормативные правовые акты, документы (копии документов), представляемые для удостоверения документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

Содержание работы.

1. Ознакомление с нормативными правовыми актами, устанавливающими порядок удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

2. Заполнение заявления об удостоверении документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

3. Составление проекта документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

4. Удостоверение договора.

В результате выполнения лабораторной работы *студент представляет*: пояснительную записку, проект документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, с отметкой, подтверждающей удостоверение документа, выражающего содержание сделки с недвижимым имуществом.

Перед выполнением работы следует ознакомиться с методическими указаниями, а также рекомендуемыми литературными источниками.

5.2. Общие положения удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом

Документы, являющиеся основанием для регистрации сделки, из которых явствует волеизъявление гражданина, если сделка в соответствии с законодательными актами не подлежит обязательному нотариальному удостоверению либо такая форма не предусмотрена соглашением сторон, удостоверяются регистраторами соответствующих организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Документы, являющиеся основанием для регистрации сделки, из которых явствует волеизъявление индивидуального предпринимателя, могут быть удостоверены регистратором организации по государственной регистрации.

Согласно п. 1 ст. 75 Закона о государственной регистрации 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 сто-

рон, 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.

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.

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.

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.

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 удостове-

ния документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

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.

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.

Регистратор удостоверяет документы, выражающие содержание сделки с недвижимым имуществом, путем проставления на них *отметки, подтверждающей удостоверение*.

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.

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.

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

- представленные документы не соответствуют требованиям законодательства;
- представленные документы поданы ненадлежащими лицом или способом;
- заявление об удостоверении документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, подписано ненадлежащим лицом;
- представлены не все документы и (или) сведения, необходимые для удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом;

– представлены документы, содержащие недостоверные сведения либо сведения, не соответствующие ЕГРНИ, за исключением случая, когда расхождение вызвано технической ошибкой;

– содержание представленных документов не согласуется между собой;

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

– 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;

– при удостоверении документов нарушаются требования законодательных актов;

– в ЕГРНИ 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;

– в ЕГРНИ 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;

– в ЕГРНИ содержится отметка о начале удостоверения регистратором, нотариусом документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

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.

Согласно п. 1 ст. 76 Закона о государственной регистрации 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. При этом 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.

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

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.

5.3. Порядок удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом

Как уже было отмечено, удостоверение документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, производится регистратором в порядке, установленном Государственным комитетом по имуществу (п. 9 ст. 75 Закона о государственной регистрации). В настоящее время такой порядок установ-

лен Инструкцией о порядке удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 8 августа 2013 г. № 38.

Инструкция определяет порядок удостоверения документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, в соответствии с п. 22.18 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200, и подп. 16.1.6 п. 16.1 единого перечня административных процедур, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 24 сентября 2021 г. № 548.

Согласно п. 22.18 перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 удостоверение договоров отчуждения жилого дома, дачи, садового домика, гаража, других капитальных строений с земельным участком и без земельного участка, квартир, иных изолированных помещений, машино-мест, земельных участков, в том числе долей в праве собственности на них, договоров финансовой аренды (лизинга), предметом лизинга по которым является квартира частного жилищного фонда в многоквартирном или блокированном жилом доме и (или) многоквартирный жилой дом частного жилищного фонда *осуществляется в течение* трех рабочих дней (один рабочий день – в случае удостоверения договора в ускоренном порядке) со дня подачи заявления, а в случае запроса документов и (или) сведений от других государственных органов, иных организаций – одного месяца.

Для удостоверения документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, *предоставляются*:

- заявление;
- паспорт или иной документ, удостоверяющий личность;
- соответствующий договор;
- документ, подтверждающий согласие собственника недвижимого имущества или уполномоченного государственного органа на отчуждение недвижимого имущества, если стороной по договору является субъект права хозяйственного ведения или оперативного управления (заявление, приказ, выписка из решения, иной документ);

– постановление судебного исполнителя о самостоятельной реализации должником арестованного имущества – при удостоверении договора купли-продажи капитального строения, незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения либо машино-места, арестованного и самостоятельно реализуемого должником без участия судебного исполнителя в процессе обращения взыскания на капитальное строение, незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение либо машино-место;

– письменное согласие совершеннолетних членов, бывших членов семьи собственника жилого помещения, проживающих в жилом помещении, а также граждан, проживающих в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу или на основании договора пожизненного содержания с иждивением;

– письменное согласие всех участников приватизации, как проживающих, так и не проживающих в отчуждаемом жилом помещении (в том числе несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет), на отчуждение жилого помещения – в случае удостоверения договора об отчуждении жилого помещения, которое было приобретено в собственность в результате приватизации;

– письменное согласие супруга (супруги), в том числе бывшего супруга (супруги), на отчуждение недвижимого имущества – в случае, если недвижимое имущество находится в совместной собственности супругов;

– письменное заявление гражданина об отсутствии супруга (бывшего супруга), могущего претендовать на отчуждаемое недвижимое имущество, – в случае, если гражданин не имеет супруга (бывшего супруга), могущего претендовать на отчуждаемое недвижимое имущество;

– письменное согласие залогодержателя, если недвижимое имущество находится в залоге и распоряжение им без согласия залогодержателя не предусмотрено законодательством или договором и не вытекает из существа залога;

– справка местного исполнительного и распорядительного органа, подтверждающая эксплуатацию до 8 мая 2003 г. многоквартирного, блокированного жилого дома с хозяйственными и иными постройками или без них, квартиры в блокированном жилом доме, расположенных в сельской местности и возведенных на земельном участке, предоставленном гражданину в соответствии с законодательством об охране и использовании земель (если такие дом, квартира не внесены в хозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного комите-

та), – в случае удостоверения договора купли-продажи, мены, дарения таких дома, квартиры, отчуждаемых без оформления правоудостоверяющих документов на них, если земельный участок, на котором они расположены, зарегистрирован на праве собственности;

– договор комиссии, если отчуждение капитального строения, незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения либо машино-места осуществляется продавцом или покупателем, который действует на основании договора комиссии;

– письменный отказ сособственника недвижимого имущества от преимущественного права покупки продаваемой доли на тех условиях и по цене, за которую недвижимое имущество отчуждается, или свидетельство о передаче заявления о намерении произвести возмездное отчуждение доли в праве, выданное нотариусом, – в случае, если недвижимое имущество находится в общей долевой собственности и доля в праве общей собственности на недвижимое имущество не отчуждается одному из участников общей долевой собственности;

– сведения из нотариальной конторы или нотариального бюро по месту открытия наследства об открытии наследственного дела и о наследниках, принявших наследство, либо, если наследственное дело не открывалось, сведения с последнего места жительства наследодателя и (или) с места нахождения отчуждаемого объекта недвижимого имущества о лицах, проживающих с наследодателем либо в отчуждаемом жилом доме, квартире, изолированном помещении на день открытия наследства или в течение установленного Гражданским кодексом Республики Беларусь срока для принятия наследства, – в случае отчуждения недвижимого имущества по истечении установленного Гражданским кодексом Республики Беларусь срока для принятия наследства, если данное имущество находится в совместной собственности супругов и зарегистрировано на имя пережившего супруга;

– письменное согласие наследников умершего супруга, принявших наследство, на отчуждение объекта недвижимого имущества – в случае отчуждения недвижимого имущества по истечении установленного Гражданским кодексом Республики Беларусь срока для принятия наследства, если данное имущество находится в совместной собственности супругов, зарегистрировано на имя пережившего супруга и наследники, принявшие наследство, не будут определять долю умершего в совместной собственности супругов;

– сведения из нотариальной конторы или нотариального бюро по месту открытия наследства об открытии наследственного дела и о наследниках умершего участника долевой собственности, принявших наследство, либо, если наследственное дело не открывалось, сведения

с последнего места жительства наследодателя или по месту нахождения отчуждаемого жилого объекта недвижимого имущества (доли в праве общей собственности) о лицах, проживающих с наследодателем либо в отчуждаемом жилом доме, квартире, изолированном помещении на день открытия наследства или в течение установленного Гражданским кодексом Республики Беларусь срока для принятия наследства, – в случае возмездного отчуждения доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся участником долевой собственности, после смерти одного из участников долевой собственности;

– письменный отказ наследников собственника недвижимого имущества от преимущественного права покупки продаваемой доли на тех условиях и по цене, по которой недвижимое имущество отчуждается, либо свидетельство о передаче наследникам заявления о намерении произвести возмездное отчуждение доли в праве, выданное нотариусом, – в случае, если недвижимое имущество находится в общей долевой собственности, один из собственников умер и истек установленный Гражданским кодексом Республики Беларусь срок для принятия наследства, при этом доля в праве общей собственности на недвижимое имущество не отчуждается одному из участников общей долевой собственности;

– документ, подтверждающий родственные и (или) брачные отношения, факт смерти, расторжение брака, – при удостоверении договора между близкими родственниками и в иных случаях, предусмотренных законодательством;

– письменное согласие кредитора на перевод должником своего долга на другое лицо – в случае отчуждения недвижимого имущества, на которое наложен запрет на отчуждение, если такое согласие возможно в соответствии с актами законодательства;

– протокол о результатах торгов (о признании торгов несостоявшимися) – при удостоверении договора, заключенного в соответствии с законодательством об урегулировании неплатежеспособности;

– свидетельство о заключении брака, если гражданин состоит в браке и в соответствии с законодательными актами возникает совместная собственность супругов (представляется кандидатом в правообладатели при отсутствии сведений в Регистре населения);

– документ, содержащий идентификационные сведения о супруге (если в соответствии с законодательными актами возникает совместная собственность супругов и супруг (супруга) является иностранным гражданином, лицом без гражданства, постоянно не проживающим в Республике Беларусь), – представляется кандидатом в правообладатели;

– договор по выполнению обязательных условий аукциона с начальной ценой, равной одной базовой величине, либо договор по выполнению обязательных условий продажи (если необходимость заключения такого договора предусмотрена решением местного Совета депутатов), заключенный при отчуждении капитального строения, незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения либо машино-места, ранее приобретенных из государственной собственности в процессе исполнения исполнительного документа;

– документ, подтверждающий уплату государственной пошлины [6].

Регламентом административной процедуры, осуществляемой в отношении субъектов хозяйствования, по подпункту 16.1.6 «Удостоверение документа, выражающего содержание подлежащей государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом», утвержденным постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 25 марта 2022 г. № 11 «Об утверждении регламентов административных процедур», установлен перечень документов и (или) сведений, необходимых для осуществления административной процедуры, представляемых заинтересованным лицом и запрашиваемых (получаемых) уполномоченным органом самостоятельно [18].

Удостоверение документов, являющихся основанием для регистрации сделки, производится любым из регистраторов организации по государственной регистрации, за исключением тех, которые в соответствии с п. 2 ст. 19 Закона о государственной регистрации не вправе совершать в отношении такой сделки регистрационные действия. Так, регистратор не вправе совершать регистрационные и иные действия:

– результаты которых представляют для него имущественный или иной личный интерес;

– 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);

– если в отношении регистратора принято решение о неаттестации либо регистратор не прошел аттестацию [5].

Удостоверение документов, являющихся основанием для регистрации сделки, в случае, если в совершении такой сделки участвуют два или более лица без их совместного присутствия, может производиться удаленно в режиме реального времени посредством видео- и аудиосвязи двумя или более регистраторами одной либо разных территориальных организаций по государственной регистрации.

Обмен документами в процессе удостоверения сделки двумя или более регистраторами, хранение электронных документов, а также электронных копий документов на бумажном носителе, предоставленных либо составленных при удостоверении сделки, осуществляется регистраторами организаций по государственной регистрации посредством автоматизированной информационной системы ведения ЕГРНИ.

Удостоверение документов, являющихся основанием для регистрации сделки, может производиться регистратором вне помещения организации по государственной регистрации (по месту жительства или в ином месте нахождения гражданина) в случае, если гражданин (в том числе индивидуальный предприниматель, руководитель или иное уполномоченное лицо юридического лица) вследствие болезни или инвалидности не может явиться в организацию по государственной регистрации.

Согласно п. 5 Инструкции о порядке удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, *при удостоверении документа, являющегося основанием для регистрации сделки, регистратор:*

- проверяет личность каждой из сторон сделки и подлинность ее подписи, дееспособность граждан, правоспособность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, наличие полномочий у представителей, должностных лиц юридического лица действовать от имени и в интересах других лиц;

- изучает документы, представленные для удостоверения, и сверяет содержащуюся в них информацию с информацией, имеющейся в организации по государственной регистрации, в том числе с данными документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, реестра характеристик недвижимого имущества;

- разъясняет сторонам сделки ее смысл и значение, права и обязанности сторон, принимает все возможные меры для выяснения, способны ли все лица, участвующие в сделке, 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;

- разъясняет сторонам сделки последствия приобретения недвижимого имущества, фактические характеристики которого отличаются от характеристик, содержащихся в регистре недвижимости, информирует заявителей о возможности проведения проверки характеристик капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений, маши-

но-мест, восстановления границ земельных участков, о чем в заявлении об удостоверении документа, являющегося основанием для регистрации сделки, делается соответствующая запись [25].

В случае удостоверения сделки двумя или более регистраторами указанные действия осуществляются регистраторами организаций по государственной регистрации в отношении обратившейся стороны сделки и предоставленных документов в установленные по согласованию с каждой из сторон сделки дату и время.

Регистратор, принявший заявление об удостоверении, совершает последующие этапы удостоверения документа, являющегося основанием для регистрации сделки. Замена регистратора допускается в случае невозможности исполнения им своих обязанностей, а также в других случаях по решению руководителя соответствующей организации по государственной регистрации или уполномоченного им лица.

Заявление об удостоверении по форме согласно прил. 33 заполняется в электронном виде и распечатывается либо заполняется сторонами сделки, их представителями собственноручно на бланке на бумажном носителе.

В случае удостоверения сделки двумя или более регистраторами заявление об удостоверении по форме согласно прил. 34 создается в виде электронного документа, подписанного сторонами сделки с помощью электронной цифровой подписи (при наличии) либо в электронном виде, подписанное с помощью аналога собственноручной подписи посредством программно-аппаратных средств (планшет, дисплей).

Электронная цифровая подпись для электронного документа должна вырабатываться с использованием личного ключа подписи, сертификат открытого ключа проверки подписи которого издан республиканским удостоверяющим центром Государственной системы управления открытыми ключами проверки электронной цифровой подписи Республики Беларусь.

Если иное не предусмотрено Инструкцией о порядке удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, заявление об удостоверении подается регистратору в ходе личного приема сторонами сделки (их представителями), подписавшими заявление об удостоверении.

Регистратор вносит информацию о заявлении об удостоверении в регистр недвижимости в день подачи заявления об удостоверении.

Номер заявления об удостоверении состоит из порядкового номера заявления об удостоверении, поступившего регистратору либо в соответствующую организацию по государственной регистрации в теку-

щем календарном году, двух последних цифр этого года и кода соответствующего регистратора, разделенных соответственно знаками «/» и «:». Присвоение заявлениям порядковых номеров в каждом календарном году производится, начиная с единицы.

Идентификационные сведения сторон сделки и их представителей указываются в заявлении об удостоверении в соответствии с подп. 1.3 п. 1 ст. 1 Закона о государственной регистрации.

В разделе V «Дополнительные сведения» заявления об удостоверении указывается адрес места жительства или иной адрес сторон сделки и (или) их представителей, по которому направляется документ по результатам административной процедуры, в целях надлежащего уведомления заинтересованных лиц в случаях, предусмотренных Законом о государственной регистрации.

В случае приема заявления об удостоверении вне помещения организации по государственной регистрации в разделе V «Дополнительные сведения» заявления об удостоверении указывается адрес места жительства (нахождения) заинтересованного лица, по которому осуществляется подача заявления об удостоверении, а также причина, по которой заявление об удостоверении подается вне помещения организации по государственной регистрации.

Если подача заявления об удостоверении осуществляется в присутствии переводчика либо лица, владеющего жестовым языком, сведения об этом лице, а также данные документа, удостоверяющего его личность, указываются в разделе V «Дополнительные сведения» заявления об удостоверении. Также в данном разделе заявления об удостоверении по решению регистратора либо по просьбе лиц, участвующих (присутствующих) в удостоверении, могут быть указаны и иные сведения.

В незаполненных разделах заявления об удостоверении ставится прочерк.

Если заявление об удостоверении, сформированное в электронном виде, занимает более одного листа (одной стороны листа), в строке «Лист» указывается порядковый номер листа, а в правом нижнем углу в строке «Продолжение на листе» указывается номер следующего листа.

Если иное не предусмотрено Инструкцией о порядке удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, в составленном в электронном виде и распечатанном заявлении об удостоверении в нижней части каждого листа (на каждой стороне листа, содержащей записи) стороны сделки (их представители) ставят подписи, а также ставится подпись регистратора, скрепленная его печатью.

Если при заполнении бланка заявления об удостоверении на бумажном носителе в одном из разделов бланка заявления об удостоверении не умещается запись, она продолжается в соответствующем разделе дополнительного бланка заявления об удостоверении. В этом случае в верхнем правом углу в строке «Бланк» указывается порядковый номер бланка. В каждом дополнительном бланке заполняются только те графы, которые не поместились на основном бланке. Разделы VI «Заполняется регистратором», VII «Подписи сторон сделки (их представителей)» заявления об удостоверении заполняются обязательно на каждом бланке. В незаполненных графах дополнительных бланков заявления об удостоверении ставится прочерк.

В случае если заявление об удостоверении изложено на нескольких листах (бланках), все листы (бланки) заявления об удостоверении сшиваются либо скрепляются иным образом, не позволяющим их разъединить.

Заявление об удостоверении, документ, являющийся основанием для регистрации сделки, и иные необходимые документы подписываются сторонами сделки (их представителями), иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных Инструкцией о порядке удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, и иными актами законодательства, в присутствии регистратора.

В случае удостоверения сделки двумя или более регистраторами заявление об удостоверении, документ, являющийся основанием для регистрации сделки, и иные необходимые документы подписываются каждой из сторон сделки и регистраторами, участвующими в удостоверении, с помощью электронной цифровой подписи (при наличии у сторон сделки электронных цифровых подписей).

В случае отсутствия у сторон сделки электронных цифровых подписей при удостоверении сделки двумя или более регистраторами документ, являющийся основанием для регистрации сделки, составленный в электронном виде, подписывается поочередно сторонами сделки с помощью аналога собственноручной подписи посредством специальных программно-аппаратных средств (планшеты, дисплей).

В случае если представлен документ, в котором уже имеются подписи, лица, подписавшие документ, подтверждают регистратору, если иное не предусмотрено Инструкцией о порядке удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, что документ подписан ими.

В случае составления при удостоверении документа, являющегося основанием для регистрации сделки, заявлений, согласий (отказов), необходимых для удостоверения документа, являющегося основанием для регистрации сделки, регистратор проверяет личность подписавшего (подписавших), проверяет их дееспособность, правоспособность юридического лица, полномочия представителей, о чем производит на этом документе соответствующую отметку.

В соответствии с п. 7 ст. 75 Закона о государственной регистрации регистратор может не требовать для удостоверения документов, являющихся основанием для регистрации сделки, явки известных ему представителей юридических лиц, если в организации по государственной регистрации имеются образцы подписей этих лиц, полученные при личном обращении, и подлинность их подписей на документе не вызывает сомнения. В таком случае заявление об удостоверении подписывается стороной сделки, непосредственно обратившейся за удостоверением документов, являющихся основанием для регистрации сделки.

Документы, подтверждающие полномочия представителей юридических лиц, и образцы их подписей формируются в личное дело представителя юридического лица, порядок ведения которого определяется руководителем организации по государственной регистрации, и обновляются не реже одного раза в год, а также в случае изменения таких документов и (или) сведений в них.

В случае составления при удостоверении документа, являющегося основанием для регистрации сделки, заявлений, согласий (отказов) такие заявления, согласия (отказы) должны содержать фамилию, собственное имя, отчество (если таковое имеется) лица (лиц), их подписавшего (подписавших), число, месяц, год рождения, идентификационный номер (при наличии), гражданство, адрес места жительства и (или) иные предусмотренные законодательством сведения. В тексте согласия супруга, а также участника общей долевой собственности, если его доля в праве собственности не определена (участника приватизации и т. п.), на дарение имущества, являющегося общей собственностью, должны быть указаны также предмет дарения и одаряемый.

В случае удостоверения документа, являющегося основанием для регистрации сделки, вне помещения организации по государственной регистрации в заявлении об удостоверении указывается адрес, по которому произведено удостоверение, и обстоятельство, послужившее основанием для удостоверения такого документа вне помещения организации по государственной регистрации.

В случае если для удостоверения документа, являющегося основанием для регистрации сделки, гражданином представляется письменное заявление об отсутствии супруга (бывшего супруга), могущего претендовать на недвижимое имущество, являющееся предметом сделки, а по иным представленным для удостоверения документам не представляется возможным достоверно установить факт отсутствия супруга (бывшего супруга), могущего претендовать на такое имущество, регистратор разъясняет сторонам сделки последствия, которые могут возникнуть, если имеется супруг (бывший супруг), могущий претендовать на недвижимое имущество, о чем на заявлении об отсутствии супруга, могущего претендовать на отчуждаемое имущество, регистратор производит соответствующую отметку за подписью сторон сделки.

Если в представленном регистратору заявлении гражданина об отсутствии супруга (бывшего супруга), могущего претендовать на недвижимое имущество, являющееся предметом сделки, подлинность подписи гражданина на котором засвидетельствована нотариусом или должностным лицом, уполномоченным совершать нотариальные действия, отсутствует запись о проверке нотариусом или должностным лицом, уполномоченным совершать нотариальные действия, факта отсутствия у гражданина супруга (бывшего супруга), могущего претендовать на недвижимое имущество, являющееся предметом сделки, а по иным представленным для удостоверения документам не представляется возможным достоверно установить данный факт, регистратор совершает действия, предусмотренные частью первой настоящего пункта.

Если в случае, предусмотренном п. 6 ст. 75 Закона о государственной регистрации, документ подписывает другой гражданин, регистратор проверяет личность и дееспособность физического лица, подписавшего документ, о чем делается соответствующая отметка на заявлении и (или) ином документе и указываются причины, в силу которых документ не мог быть подписан собственноручно заинтересованным лицом, а также фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) подписавшего, данные документа, удостоверяющего его личность.

Если гражданин является инвалидом с нарушениями зрения либо вследствие физического недостатка, преклонного возраста, болезни или по иным причинам не может прочитать текст документа, регистратор озвучивает ему текст документа, о чем на документе до подписи гражданина делается отметка о прочтении.

Если обратившийся за удостоверением документа, являющегося основанием для регистрации сделки, инвалид с нарушением слуха заявит о необходимости присутствия переводчика жестового языка, при удостоверении такого документа его текст переводится такому инвалиду лицом, владеющим жестовым языком и подтвердившим свою квалификацию, который в присутствии регистратора проставляет на документе свою подпись, удостоверяющую, что содержание сделки соответствует воле участвующего в ней инвалида с нарушением слуха.

Если удостоверение документов, являющихся основанием для регистрации сделки, осуществляется в присутствии переводчика либо лица, владеющего жестовым языком, осуществляющих перевод текстов оформляемых документов, об участии данных лиц делается отметка на соответствующих документах, являющихся основанием для регистрации сделки, заявлениях, согласиях (отказах) и др.

Отметки на документах, сделанные регистратором, заверяются подписью регистратора и скрепляются его печатью с указанием даты.

Если документы, представленные для удостоверения, состоящие из двух и более листов, не прошиты либо не скреплены иным образом, не позволяющим их разъединить, и листы не пронумерованы, то соответствующие действия выполняются регистратором, принявшим заявление об удостоверении. Количество листов документа, прошитых либо скрепленных иным образом, не позволяющим их разъединить, заверяется подписью регистратора и скрепляется его печатью.

Решение об отказе в приеме заявления об удостоверении принимается в случаях, сроки и порядке, предусмотренных ст. 17, 26 и 27 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. № 433-З «Об основах административных процедур». Письменное решение об отказе в приеме заявления выдается на бланке, подписывается регистратором, скрепляется печатью и должно соответствовать требованиям п. 2 ст. 26 указанного Закона.

В случае приема регистратором заявления об удостоверении регистратор незамедлительно выдает сторонам сделки на руки расписку о приеме заявления об удостоверении с указанием даты, времени приема и перечня принятых документов.

В документе, являющемся основанием для регистрации сделки, идентификационные сведения сторон сделки указываются в объеме, предусмотренном подп. 1.3 п. 1 ст. 1 Закона о государственной регистрации. Если сведения о месте жительства физического лица указываются с его слов, об этом в документе, являющемся основанием для регистрации сделки, делается соответствующая отметка.

Если документ, являющийся основанием для регистрации сделки, подписывается представителем стороны сделки, в нем указываются следующие сведения о представителе: фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) и, если он является работником юридического лица, – стороны сделки, должность служащего.

Фамилия, собственное имя и отчество (если таковое имеется) физического лица должны быть написаны полностью, а наименования юридических лиц приведены без сокращений.

Регистратор удостоверяет документ, являющийся основанием для регистрации сделки, непосредственно после приема заявления об удостоверении либо сообщает сторонам сделки день и время удостоверения документа, являющегося основанием для регистрации сделки, в пределах срока, предусмотренного законодательством об административных процедурах для удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для регистрации сделки.

При принятии решения об удостоверении документа, являющегося основанием для регистрации сделки, регистратор принимает все возможные меры для выяснения, соответствует ли содержание документа действительным намерениям сторон, не заблуждаются ли они в отношении сделки, нет ли обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения сторон или стечения тяжелых обстоятельств.

Регистратор проверяет, не противоречат ли законодательству документ, являющийся основанием для регистрации сделки, заявления, согласия (отказы), представленные сторонами сделки, указаны ли в договоре все существенные условия.

При удостоверении документа, являющегося основанием для регистрации сделки, регистратор проверяет принадлежность недвижимого имущества сторонам сделки. Принадлежность недвижимого имущества сторонам сделки проверяется по информации регистра недвижимости, а также по документам, подтверждающим принадлежность недвижимого имущества сторонам сделки, в случае, если оригиналы либо надлежащим образом заверенные копии таких документов по личной инициативе представлены сторонами сделки и по их просьбе приобщены к документам, представленным для удостоверения.

В случае приостановления в соответствии с частью третьей п. 2 ст. 12 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. № 433-З «Об основах административных процедур» или иными законодательными актами срока, предусмотренного законодательством для удостоверения документа, являющегося основанием для регистрации сделки, регистратор информирует об этом лиц, подавших заявление об удостоверении, заказным письмом.

Решение об отказе в удостоверении документа, являющегося основанием для регистрации сделки, принимается в случаях, предусмотренных п. 11 ст. 75 Закона о государственной регистрации.

Решение об отказе в удостоверении документа, являющегося основанием для регистрации сделки, выдается на бланке, подписывается регистратором, скрепляется печатью и должно соответствовать требованиям п. 2 ст. 26 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. № 433-З «Об основах административных процедур».

Если не имеется оснований для принятия решения об отказе в удостоверении документа, являющегося основанием для регистрации сделки, регистратор удостоверяет документ, являющийся основанием для регистрации сделки, путем проставления на нем отметки, подтверждающей удостоверение. Датой удостоверения документа, являющегося основанием для регистрации сделки, является дата проставления на нем отметки, подтверждающей удостоверение.

В случае удостоверения сделки двумя или более регистраторами документ, являющийся основанием для регистрации сделки, подписанный сторонами сделки с помощью электронных цифровых подписей либо аналогов собственноручной подписи, удостоверяется регистраторами организаций по государственной регистрации электронной цифровой подписью, после чего помещается в регистрационное дело с другими документами, представленными и изготовленными при удостоверении сделки.

Отметка, подтверждающая удостоверение, совершается на всех экземплярах документа, являющегося основанием для регистрации сделки, по образцу согласно прил. 35. В случае удостоверения сделки двумя или более регистраторами отметка, подтверждающая удостоверение сделки двумя или более регистраторами, совершается по образцу согласно прил. 36.

Если отметка не умещается на соответствующем документе, она может быть продолжена или изложена полностью на подшитом к документу листе бумаги. При проставлении отметки или ее продолжении допускается также подклейка листа бумаги с приложением печати, часть оттиска которой должна находиться на подклеенном листе.

Организации по государственной регистрации могут изготавливать штампы отметок, подтверждающих удостоверение.

Текст отметки может быть отпечатан, ясно написан от руки черными или синими чернилами, проставлен в виде штампа.

Подчистки и исправления в тексте отметки не допускаются.

Документ, являющийся основанием для регистрации сделки, удостоверяется регистратором не менее чем в трех экземплярах, один из

которых хранится в соответствующей организации по государственной регистрации, остальные выдаются сторонам сделки.

В случае удостоверения сделки двумя или более регистраторами сторонам сделки выдается копия электронного документа, являющегося основанием для регистрации сделки, на бумажном носителе в порядке, установленном Положением о порядке удостоверения формы внешнего представления электронного документа на бумажном носителе, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 20 июля 2010 г. № 1086 [12].

Указанным Положением определена форма удостоверительной надписи на форме внешнего представления электронного документа на бумажном носителе (прил. 37).

Количество экземпляров документа, являющегося основанием регистрации сделки, выдаваемого сторонам, не может быть меньше числа сторон, участвующих в сделке.

Удостоверенный регистратором документ на бумажном носителе, состоящий из двух и более листов, должен быть прошит либо скреплен иным образом, не позволяющим его разъединить; листы должны быть пронумерованы; количество прошитых либо скрепленных иным не позволяющим разъединить способом листов заверяется подписью регистратора и скрепляется его печатью, о чем на обороте последнего листа производится запись: «Прошито, пронумеровано и скреплено печатью на ____ листах.». Количество листов указывается словами.

После удостоверения документа, являющегося основанием для регистрации сделки, регистратор разъясняет сторонам сделки положения ст. 165 Гражданского кодекса Республики Беларусь, согласно которой:

- если законодательными актами предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее государственной регистрации;

- сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, а также ее прекращение, подлежит государственной регистрации [1].

Регистратор удостоверяет соглашение (договор) об изменении или расторжении договора, удостоверенного регистратором, а также иных договоров, если из законодательства или договора не вытекает, что такое соглашение должно быть совершено в той же форме, что и договор.

Количество удостоверенных регистратором соглашений об изменении или расторжении договора должно соответствовать количеству экземпляров договора, а в случае, если количество договоров неизвестно, регистратор удостоверяет соглашение (договор) в количестве экземпляров, равном числу сторон, участвующих в сделке.

Экземпляры удостоверенного соглашения (договора) об изменении или расторжении договора подшиваются к имеющимся экземплярам договора либо скрепляются с ними иным образом, не позволяющим их разъединить, и выдаются сторонам.

Если в удостоверенном документе, являющемся основанием для регистрации сделки, имеются описки, опечатки, явные арифметические ошибки, не меняющие существа документа, в него могут быть внесены исправления. Исправления вносятся во все экземпляры удостоверенного документа, являющегося основанием для регистрации сделки.

Приписки и исправления, сделанные в тексте документа, являющегося основанием для регистрации сделки, оговариваются после отметки, подтверждающей удостоверение, подписываются регистратором и скрепляются его печатью. При этом исправления должны быть сделаны так, чтобы все ошибочно написанное, а затем зачеркнутое можно было прочесть в первоначальном тексте.

Если в удостоверенный документ вносится несколько исправлений либо если внесение исправлений технически сложно, допускается составление текста документа заново. При этом все экземпляры документа, подлежащего замене, изымаются регистратором и приобщаются к документам, представленным для удостоверения. При составлении текста удостоверенного документа, являющегося основанием для регистрации сделки, заново этот документ подписывается теми же сторонами сделки (их представителями).

Внесение исправлений в документы, являющиеся основанием для регистрации сделки, осуществляется регистратором, удостоверившим документ. В случае отсутствия регистратора, удостоверившего документ, исправления вносятся иным регистратором соответствующей организации по государственной регистрации.

В отношении порядка удостоверения документов, являющихся основанием для регистрации сделки, вне помещения организации по государственной регистрации применяются правила Инструкции о порядке удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

Выезд регистратора, удостоверение сделки двумя или более регистраторами осуществляются по предварительной записи. Порядок ведения предварительной записи устанавливается руководителем организации по государственной регистрации.

До осуществления выезда к месту удостоверения документа, являющегося основанием для регистрации сделки, регистратор:

– выясняет у лица, обратившегося с просьбой о выезде, какую сделку необходимо удостоверить вне помещения соответствующей организации по государственной регистрации, требуется ли составление регистратором проекта документа, являющегося основанием для регистрации сделки, адрес объекта недвижимости, являющегося объектом сделки, его кадастровый и (или) инвентарный номер, регистрационный номер предприятия как имущественного комплекса, иные сведения (в случае необходимости);

– согласовывает время и дату выезда;

– изучает информацию в отношении предмета и сторон сделки, имеющуюся в организации по государственной регистрации;

– составляет бланки заявлений об удостоверении, квитанций, расписок, проекты необходимых заявлений, согласий (отказов), документов, являющихся основанием для регистрации сделки, и т. д.;

– совершает иные действия в случае необходимости.

Заявление об удостоверении, документы (копии документов), представленные (поступившие) в организацию по государственной регистрации, непосредственно регистратору и (или) изготовленные в организации по государственной регистрации при удостоверении документа, являющегося основанием для регистрации сделки, за исключением расписки о приеме заявления об удостоверении, подлежат помещению в регистрационное дело. Оригиналы документов, представленные или изготовленные при удостоверении документа, являющегося основанием для регистрации сделки, подлежат возврату заявителям.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь : 7 дек. 1998 г. № 218-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
2. Кодекс Республики Беларусь о земле : 23 июля 2008 г. № 425-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 8 янв. 2024 г. № 350-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
3. Об основах административных процедур : Закон Респ. Беларусь от 28 окт. 2008 г. № 433-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
4. О геодезической и картографической деятельности : Закон Респ. Беларусь от 14 июля 2008 г. № 396-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 13 дек. 2021 г. № 132-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
5. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 5 дек. 2024 г. № 44-3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
6. Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан : Указ Президента Респ. Беларусь от 26 апр. 2010 г. № 200 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
7. Об адресной системе : Указ Президента Респ. Беларусь от 9 апреля 2012 г. № 160 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
8. О порядке выдачи документов и совершения действий : Указ Президента Респ. Беларусь от 4 сен. 2023 г. № 278 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
9. Вопросы Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
10. Об административных процедурах, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования : постановление Совета Министров Респ. Беларусь от 24 сен. 2021 г. № 548 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
11. О реализации Закона Республики Беларусь от 13 декабря 2021 г. № 132-3 «Об изменении Закона Республики Беларусь «О геодезической и картографической деятельности» : постановление Советом Министров Респ. Беларусь от 19 декабря 2022 г. № 883 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
12. Положение о порядке удостоверения формы внешнего представления электронного документа на бумажном носителе : утв. постановлением Совета Министров Респ. Беларусь от 20 июля 2010 г. № 1086 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
13. Об авторизованном посреднике : постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 21 апреля 2025 г. № 22 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
14. Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества : постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Респ. Беларусь от 5 июля 2004 г. № 33 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).
15. Об утверждении Инструкции об инвентарных номерах капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений и машино-мест : приказ Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 29 апр. 2011 г. № 132 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

16. Об утверждении Инструкции о кадастровых номерах земельных участков : приказ Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 29 апр. 2011 г. № 131 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

17. Об утверждении Инструкции о порядке приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации вне помещения организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 14 янв. 2009 г. № 3 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

18. Об утверждении регламентов административных процедур : постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 25 марта 2022 г. № 11 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

19. Об утверждении реестра организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, их филиалов и бюро : приказ Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 17 янв. 2011 г. № 16 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

20. Об утверждении структуры и формата документов : постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь и Министерства юстиции Респ. Беларусь от 31 янв. 2025 г. № 4/8 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

21. О государственной регистрации недвижимого имущества : постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 15 мая 2025 г. № 35 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

22. О местных системах отсчета координат : постановление Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 9 окт. 2025 г. № 61 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

23. Инструкция о порядке выдачи свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации и порядке удостоверения произведенной государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом : утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 15 августа 2012 г. № 27 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

24. Инструкция о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков : утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 23 дек. 2022 г. № 44 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

25. Инструкция о порядке удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом : утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 8 августа 2013 г. № 38 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

26. Инструкция о порядке формирования и ведения регистрационного дела : утв. приказом Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 29 апр. 2011 г. № 133 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

27. Инструкция о порядке формирования и ведения регистрационной книги : утв. приказом Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 14 дек. 2011 г. № 414 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

28. Инструкция о порядке функционирования единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 15 мая 2025 г. № 35 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

29. Инструкция о правилах заполнения и порядке подписания заявления о государственной регистрации : утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 15 мая 2025 г. № 35 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

30. Инструкция о предоставлении сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : утв. постановлением Государственного комитета по имуществу Респ. Беларусь от 30 мая 2025 г. № 39 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

31. Инструкция по делопроизводству в государственных органах, иных организациях : утв. постановлением Министерства юстиции Респ. Беларусь от 29 августа 2025 г. № 65 // ЭТАЛОН : информ.-поисковая система (дата обращения : 20.03.2026).

32. Сводные показатели государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь : годовой отчет за 2024 год. – URL : <https://nca.by/upload/medialibrary/6b9/f7jeocirv0jimzouvvwk18pzb46id2mi/Godovoy-otchet-za-2024-god.pdf> (дата обращения: 20.03.2026).

33. Первая регистрация / С. А. Шавров [и др.]. – Минск : ОО «Земельная реформа», 2003. – 68 с.

34. Шавров, С. А. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: в 3 т. / С. А. Шавров, А. С. Козлова, Ю. В. Гудкова. – Минск : Тонпик, 2005. – Т. 1. – 260 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Структура и форма уведомления нотариуса о направлении документов, удостоверенных либо выданных нотариусом, для осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним¹

№ п/п	Описание элемента
1	2
1	Дата уведомления
2	Уникальный идентификатор уведомления
3	Уникальный идентификатор сообщения нотариуса о начале удостоверения документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с зарегистрированным недвижимым имуществом ²
4	Сведения об объекте недвижимого имущества ³
4.1	Кадастровый номер земельного участка
4.2	Инвентарный номер капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места
4.3	Регистрационный номер предприятия как имущественного комплекса
5	Сведения о документе, удостоверенном либо выданном нотариусом, являющемся основанием для государственной регистрации ⁴
5.1	Наименование документа
5.2	Номер нотариального действия
5.3	Дата удостоверения либо выдачи документа
5.4	Статус лица, удостоверившего либо выдавшего документ
5.5	Фамилия нотариуса, удостоверившего либо выдавшего документ
5.6	Собственное имя нотариуса, удостоверившего либо выдавшего документ
5.7	Отчество (если таковое имеется) нотариуса, удостоверившего либо выдавшего документ
6	Номер свидетельства на осуществление нотариальной деятельности нотариуса, удостоверившего либо выдавшего документ
7	Сведения о совершении нотариального действия удаленно ⁵
8	Наименование нотариальной конторы (нотариального бюро), в которой осуществляет нотариальную деятельность нотариус, выдавший документ ⁵
9	Адрес нотариальной конторы (нотариального бюро), в которой осуществляет нотариальную деятельность нотариус, выдавший документ ⁵
10	Сведения о количестве дополнительных экземпляров свидетельств (удостоверений) о государственной регистрации ⁶
11	Сведения о необходимости изготовления земельно-кадастрового плана земельного участка
12	Сведения о лице, претендующем на приобретение прав в отношении недвижимого имущества (далее – кандидат в правообладатели) ⁷
12.1	Физическое лицо
12.1.1	Фамилия

1	2
12.1.2	Собственное имя
12.1.3	Отчество (если таковое имеется)
12.1.4	Гражданство (при отсутствии подтверждения указывается со слов)
12.1.5	Число, месяц, год рождения
12.1.6	Идентификационный номер (при наличии сведений)
12.2	Индивидуальный предприниматель
12.2.1	Фамилия
12.2.2	Собственное имя
12.2.3	Отчество (если таковое имеется)
12.2.4	Число, месяц, год рождения
12.2.5	Регистрационный номер
12.2.6	Дата государственной регистрации
12.2.7	Учетный номер плательщика (при наличии сведений)
12.3	Юридическое лицо
12.3.1	Полное наименование
12.3.2	Регистрационный номер
12.3.3	Дата государственной регистрации
12.3.4	Учетный номер плательщика (при наличии сведений)
13	Сведения о том, состоит ли лицо, претендующее на приобретение права собственности в отношении недвижимого имущества, в браке
14	Сведения о том, поступает ли объект недвижимого имущества в совместную собственность супругов (при отсутствии подтверждения указывается со слов)
15	Сведения о супруге кандидата в правообладатели ⁸
15.1	Фамилия
15.2	Собственное имя
15.3	Отчество (если таковое имеется)
15.4	Гражданство (при отсутствии подтверждения указывается со слов)
15.5	Число, месяц, год рождения
15.6	Место рождения
15.7	Реквизиты свидетельства о заключении брака (название документа, серия, номер, дата выдачи, наименование органа, выдавшего документ)
16	Сведения, необходимые для идентификации участников финансовой операции ⁹
16.1	Физическое лицо
16.1.1	Фамилия
16.1.2	Собственное имя
16.1.3	Отчество (если таковое имеется)
16.1.4	Число, месяц, год рождения ¹⁰
16.1.5	Гражданство (при отсутствии подтверждения указывается со слов) ¹⁰
16.1.6	Место жительства (при отсутствии подтверждения указывается со слов) ¹⁰
16.1.7	Место рождения (при отсутствии подтверждения указывается со слов) ¹⁰
16.1.8	Место пребывания (при отсутствии подтверждения указывается со слов) ¹⁰
16.1.9	Реквизиты документа, удостоверяющего личность, и (или) иного документа, на основании которого проводится идентификация (в отношении нерезидентов) ¹⁰
16.1.10	Данные о выгодоприобретателе (при удостоверении договора доверительного управления имуществом) ¹¹

1	2
16.1.11	Сведения о том, состоит ли участник финансовой операции в браке (при отсутствии подтверждения указывается со слов) ¹²
16.1.12	Сведения о наличии брачного договора, содержащего условия относительно недвижимого имущества, о государственной регистрации перехода права собственности, на которое направляется уведомление (при отсутствии подтверждения указывается со слов) ¹²
16.2	Индивидуальный предприниматель
16.2.1	Фамилия
16.2.2	Собственное имя
16.2.3	Отчество (если таковое имеется)
16.2.4	Число, месяц, год рождения ¹⁰
16.2.5	Учетный номер плательщика (при наличии сведений) ¹⁰
16.2.6	Гражданство (при отсутствии подтверждения указывается со слов) ¹⁰
16.2.7	Место рождения (при отсутствии подтверждения указывается со слов) ¹⁰
16.2.8	Место жительства ¹⁰
16.2.9	Место пребывания (при отсутствии подтверждения указывается со слов) ¹⁰
16.2.10	Реквизиты документа, удостоверяющего личность, и (или) иного документа, на основании которого проводится идентификация (в отношении нерезидентов) ¹⁰
16.2.11	Наименование регистрирующего органа ¹⁰
16.2.12	Виды предпринимательской деятельности
16.2.13	Данные о выгодоприобретателе (при удостоверении договора доверительного управления имуществом) ¹¹
16.2.14	Сведения о наличии транспортных средств, зарегистрированных в Республике Беларусь, на которые наложен арест (при отсутствии подтверждения указывается со слов) ¹²
16.3	Юридическое лицо
16.3.1	Полное наименование
16.3.2	Наименование регистрирующего органа ¹⁰
16.3.3	Учетный номер плательщика (для нерезидентов иной идентификационный номер) ¹⁰
16.3.4	Данные о руководителе (ином лице, уполномоченном в соответствии с учредительными документами действовать от имени клиента-организации) ¹¹
16.3.5	Данные о лице, осуществляющем руководство бухгалтерским учетом (при отсутствии подтверждения указываются со слов) ¹¹
16.3.6	Данные об учредителях (участниках, членах), владеющих не менее чем 10 % акций (долей в уставном фонде, паев) организации, о бенефициарных владельцах (при отсутствии подтверждения указываются со слов) ¹¹
16.3.7	Доля владения акциями организации (доля в уставном фонде, пай), принадлежащая учредителям (участникам, членам), владеющим не менее чем 10 % акций (долей в уставном фонде, паев) организации (при отсутствии подтверждения указываются со слов) ¹¹
16.3.8	Структура органов управления
16.3.9	Виды деятельности
16.3.10	Сведения о наличии транспортных средств, зарегистрированных в Республике Беларусь, на которые наложен арест (при отсутствии подтверждения указываются со слов) ¹²

Примечания.

¹ Уведомление нотариуса о направлении документов, удостоверенных либо выданных нотариусом, для осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним формируется в виде электронного документа в формате, соответствующем единым техническим требованиям общегосударственной автоматизированной информационной системы и регламенту функционирования общегосударственной автоматизированной информационной системы.

² Заполняется, если сообщение нотариуса о начале удостоверения документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с зарегистрированным недвижимым имуществом, направлялось.

³ Сведения об объекте недвижимого имущества указываются отдельно в отношении каждого из объектов недвижимого имущества.

⁴ Сведения о документе, удостоверенном либо выданном нотариусом, являющемся основанием для государственной регистрации, указываются отдельно в отношении каждого из документов. 5 Заполняется при совершении нотариального действия удаленно.

⁶ Заполняется при выдаче свидетельства о праве собственности на доли в имуществе, нажитом супругами в период брака, супругам (бывшим супругам) по их заявлению о совершении указанного нотариального действия удаленно.

⁷ Сведения о кандидате в правообладатели указываются отдельно в отношении каждого из кандидатов в правообладатели.

⁸ Сведения заполняются в случае поступления объекта недвижимого имущества в совместную собственность супругов. При наличии нескольких кандидатов в правообладатели сведения о супруге кандидата в правообладатели указываются отдельно в отношении каждого из кандидатов в правообладатели.

⁹ Сведения заполняются в отношении сторон сделки, их представителей, кандидатов в правообладатели при необходимости идентификации участников финансовой операции в соответствии с Законом Республики Беларусь от 30 июня 2014 г. № 165-З «О мерах по предотвращению легализации доходов, полученных преступным путем, финансирования террористической деятельности и финансирования распространения оружия массового поражения».

¹⁰ Заполняется при отсутствии соответствующих сведений в документе, удостоверенном либо выданном нотариусом, являющемся основанием для государственной регистрации.

¹¹ Заполняется в объеме сведений, предусмотренных абзацами вторым–шестым части четвертой, первым–четвертым части пятой, абзацами вторым–десятым части седьмой ст. 8 Закона Республики Беларусь «О мерах по предотвращению легализации доходов, полученных преступным путем, финансирования террористической деятельности и финансирования распространения оружия массового поражения».

¹² Заполняется в случае если участник финансовой операции зарегистрирован, имеет место жительства или место нахождения в государстве (на территории), которое (которая) не участвует в международном сотрудничестве в сфере предотвращения легализации доходов, полученных преступным путем, финансирования террористической деятельности и финансирования распространения оружия массового поражения либо не выполняет рекомендации Группы разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег, а также если финансовые операции осуществляются с использованием счета в банке, зарегистрированном в таком государстве (на территории).

Структура и форма сообщения нотариуса о начале удостоверения документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с зарегистрированным недвижимым имуществом¹

№ п/п	Описание элемента
1	Дата сообщения
2	Уникальный идентификатор сообщения
3	Сведения об объекте недвижимого имущества ²
3.1	Кадастровый номер земельного участка
3.2	Инвентарный номер капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места
3.3	Регистрационный номер предприятия как имущественного комплекса
4	Сведения о правообладателе объекта недвижимого имущества ³
4.1	Физическое лицо
4.1.1	Фамилия
4.1.2	Собственное имя
4.1.3	Отчество (если таковое имеется)
4.1.4	Гражданство
4.1.5	Число, месяц, год рождения
4.1.6	Идентификационный номер (при наличии сведений)
4.2	Индивидуальный предприниматель
4.2.1	Фамилия
4.2.2	Собственное имя
4.2.3	Отчество (если таковое имеется)
4.2.4	Число, месяц, год рождения
4.2.5	Учетный номер плательщика (при наличии сведений)
4.3	Юридическое лицо
4.3.1	Полное наименование
4.3.2	Учетный номер плательщика (при наличии сведений)
5	Сведения о нотариусе, направляющем сообщение
5.1	Статус
5.2	Фамилия
5.3	Собственное имя
5.4	Отчество (если таковое имеется)
5.5	Номер свидетельства на осуществление нотариальной деятельности

Примечания.

¹ Сообщение нотариуса о начале удостоверения документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с зарегистрированным недвижимым имуществом, формируется в виде электронного документа в формате, соответствующем единым техническим требованиям общегосударственной автоматизированной информационной системы и регламенту функционирования общегосударственной автоматизированной информационной системы.

² Сведения об объекте недвижимого имущества указываются отдельно в отношении каждого из объектов недвижимого имущества.

³ Сведения о правообладателе объекта недвижимого имущества указываются отдельно в отношении каждого из правообладателей объекта недвижимого имущества.

Если в отношении объекта недвижимого имущества зарегистрировано долевое право, указываются сведения о правообладателе зарегистрированной доли в праве на объект недвижимого имущества, в отношении которой нотариусом начато удостоверение договора.

Структура и форма сообщения нотариуса о несовершении нотариального действия¹

№ п/п	Описание элемента
1	Дата сообщения
2	Уникальный идентификатор сообщения нотариуса о начале удостоверения документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с зарегистрированным недвижимым имуществом
3	Сведения о нотариусе, направляющем сообщение
3.1	Статус
3.2	Фамилия
3.3	Собственное имя
3.4	Отчество (если таковое имеется)
3.5	Номер свидетельства на осуществление нотариальной деятельности

Примечание. ¹Сообщение нотариуса о несовершении нотариального действия формируется в виде электронного документа в формате, соответствующем единым техническим требованиям общегосударственной автоматизированной информационной системы и регламенту функционирования общегосударственной автоматизированной информационной системы.

Заявление о государственной регистрации, заполняемое на бумажном носителе

Форма

Бланк _____

(наименование организации по государственной регистрации

недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним,

филиала,

бюро)

**ЗАЯВЛЕНИЕ
о государственной регистрации**

I. Заявители:

II. Представители заявителей/Авторизованный посредник:
Представители заявителей
Авторизованный посредник:

III. Прошу произвести	
1. Регистрационное действие	2. Местонахождение объекта недвижимого имущества

IV. Документы, представленные для осуществления государственной регистрации:

V. Дополнительные сведения:

VI. Заполняется регистратором/уполномоченным лицом		
1. Номер заявления:	2. Количество листов:	3. Дата и время:
4. Код регистратора:	5. Регистратор/ уполномоченное лицо:	6. Подпись регистратора/ уполномоченного лица:

VII. Подписи заявителей:

Заявление о государственной регистрации, заполняемое на электронном носителе

Форма

Лист

(наименование организации по государственной регистрации
недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним,
филиала,
бюро)

**ЗАЯВЛЕНИЕ
о государственной регистрации**

I. Заявители: _____

II. Представители заявителей/Авторизованный посредник:
Представители заявителей: _____

Авторизованный посредник: _____

III. Прошу произвести: _____

IV. Документы, представленные для осуществления государственной регистрации: _____

V. Дополнительные сведения: _____

VI. Заполняется регистратором/уполномоченным лицом		
1. Номер заявления:	2. Количество листов:	3. Дата и время:
4. Код регистратора:	5. Регистратор/ уполномоченное лицо:	6. Подпись регистратора/ уполномоченного лица:

VII. Подписи заявителей: _____

Заявление о государственной регистрации, заполняемое при подаче в электронной форме через единый портал электронных услуг общегосударственной автоматизированной информационной системы

Территориальная организация по государственной регистрации
недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

**ЗАЯВЛЕНИЕ
о государственной регистрации**

- I. Заявители: _____
- II. Представители заявителей/Авторизованный посредник:
Представители заявителей: _____
Авторизованный посредник: _____
- III. Прошу произвести: _____
- IV. Документы, представленные для осуществления государственной регистрации: _____

- V. Дополнительные сведения: _____.

**Реестр организаций по государственной регистрации недвижимого имущества,
прав на него и сделок с ним, их филиалов и бюро**

Код	Наименование
1	2
000	Научно-производственное государственное унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство»
100	Республиканское унитарное предприятие «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»
110	Барановичский филиал
111	Ляховичское бюро
120	Березовский филиал
121	Дрогичинское бюро
122	Ивацевичское бюро
130	Пинский филиал
131	Давыд-Городокское бюро
132	Ивановское бюро
135	Столинское бюро
140	Кобринский филиал
141	Жабинковское бюро
142	Малоритское бюро
150	Лунинецкий филиал
151	Ганцевичское бюро
152	Микашевичское бюро
160	Пружанский филиал
161	Каменецкое бюро
200	Республиканское унитарное предприятие «Витебское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»
201	Городокское бюро
202	Лиозненское бюро
203	Шумилинское бюро
220	Глубокский филиал
222	Поставское бюро
223	Шарковщинское бюро
224	Докшицкое бюро
225	Бегомльское бюро
230	Лепельский филиал
231	Бешенковичское бюро
233	Новолукомльское бюро
234	Ушачское бюро
235	Чашникское бюро
240	Оршанский филиал
241	Дубровенское бюро
242	Сенненское бюро
243	Толочинское бюро
244	Богушевское бюро

1	2
250	Полоцкий филиал
251	Верхнедвинское бюро
252	Новополоцкое бюро
253	Россонское бюро
254	Миорское бюро
255	Браславское бюро
300	Республиканское унитарное предприятие «Гомельское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»
310	Гомельский межгородской филиал
311	Добрушское бюро
320	Жлобинский филиал
321	Буда-Кошелёвское бюро
322	Рогачевское бюро
323	Кормяское бюро
324	Чечерское бюро
330	Мозырский филиал
331	Ельское бюро
332	Житковичское бюро
333	Калинковичское бюро
334	Лельчицкое бюро
335	Петриковское бюро
336	Наровлянское бюро
340	Речицкий филиал
341	Октябрьское бюро
342	Светлогорское бюро
343	Хойникское бюро
350	Гомельский городской филиал
400	Республиканское унитарное предприятие «Гродненское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»
401	Скидельское бюро
410	Волковысский филиал
411	Берестовицкое бюро
412	Мостовское бюро
413	Свислочское бюро
420	Лидский филиал
421	Вороновское бюро
422	Щучинское бюро
430	Новогрудский филиал
431	Кореличское бюро
440	Ошмянский филиал
441	Ивьевское бюро
442	Островецкое бюро
443	Сморгонское бюро
450	Слонимский филиал
451	Дятловское бюро
452	Зельвенское бюро

1	2
500	Республиканское унитарное предприятие «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»
600	Республиканское унитарное предприятие «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»
601	Логойское бюро
602	Марьиногорское бюро
610	Борисовский филиал
611	Березинское бюро
612	Жодинское бюро
613	Крупское бюро
614	Смолевичское бюро
615	Червенское бюро
620	Дзержинский филиал
621	Несвижское бюро
622	Столбцовское бюро
623	Узденское бюро
630	Молодечненский филиал
631	Вилейское бюро
632	Воложинское бюро
633	Мядельское бюро
640	Слуцкий филиал
641	Клецкое бюро
642	Копыльское бюро
643	Любанское бюро
644	Солигорское бюро
645	Стародорожское бюро
700	Республиканское унитарное предприятие «Могилевское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»
710	Бобруйский филиал
711	Глусское бюро
712	Кировское бюро
713	Кличевское бюро
714	Осиповичское бюро
715	Быховское бюро
720	Горецкий филиал
721	Дрибинское бюро
722	Круглянское бюро
723	Мстиславское бюро
724	Чаусское бюро
725	Шкловское бюро
726	Бельничское бюро
730	Кричевский филиал
731	Климовичское бюро
732	Костюковичское бюро
733	Краснопольское бюро
734	Славгородское бюро
735	Хотимское бюро
736	Чериковское бюро

Форма извещения о приеме документов

Исходящий № ____ от ____ 20__ г.

О приеме документов, представленных
для совершения регистрационного действия

ИЗВЕЩЕНИЕ

В соответствии с пунктом 9 статьи 38 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» извещаю, что

____ в _____
(дата) (наименование организации по государственной регистрации
недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)
поступило заявление _____
(номер регистрации)
о государственной регистрации _____
(объект(ы) государственной регистрации)
на _____
(вид(ы), адрес объекта(ов) недвижимого имущества)
Заявителем(ями) является(ются) _____

(фамилия, собственное имя, отчество
(если таковое имеется) физического лица,
индивидуального предпринимателя, полное
наименование юридического лица)

Согласно пункту 3 статьи 39 данного Закона Вы вправе в срок до
_____ (дата) подать письменное заявление о приостановлении

совершения регистрационного(ых) действия(й) с указанием срока такого приостановления (не более одного месяца), приложив 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 Ваши права, либо указав на сведения, подтверждающие названные обстоятельства, содержащиеся в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, с последующим обращением в течение срока приостановления в суд за оспариванием сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых подано заявление.

Регистратор/Уполномоченное лицо _____
(подпись) (инициалы, фамилия)
М.П.

Форма извещения об отказе в приеме документов, представленных для совершения регистрационного действия

Исходящий № ____ от ____ 20__ г.

Об отказе в приеме документов,
представленных для совершения регистрационного действия

ИЗВЕЩЕНИЕ

В соответствии с пунктом 5 статьи 38 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» извещаю, что в приеме документов, представленных вами для осуществления государственной регистрации, отказано на основании _____

(мотивированное изложение оснований отказа с приведением ссылок

на нормативные правовые акты в приеме документов)

Документы, представленные для осуществления государственной регистрации, возвращаются вам, за исключением электронных документов.

В соответствии со статьей 47 данного Закона решение об отказе в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, может быть обжаловано в научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» (пер. Красноезвездный, 12-320, 220005, г. Минск).

Приложение: (перечень документов).

Регистратор/Уполномоченное лицо _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Форма извещения о приостановлении совершения регистрационного действия

Исходящий № ____ от ____ 20__ г.

О приостановлении совершения
регистрационного действия

ИЗВЕЩЕНИЕ

Извещаю, что в соответствии с пунктом 3 статьи 39 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» совершение регистрационного(ых) действия(й) по _____

(Вашему заявлению/уведомлению нотариуса о направлении документов
о государственной регистрации (указать нужное)
от ____ 20__ г. № ____ приостановлено до _____
(дата)
на основании _____
(основания приостановления)

В соответствии со статьей 47 данного Закона решение о приостановлении совершения регистрационного(ых) действия(й) может быть обжаловано в научнопроизводственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» (пер. Красноезвездный, 12-320, 220005, г. Минск).

Регистратор

(подпись)
М.П.

(инициалы, фамилия)

Форма извещения об отказе в совершении регистрационного действия

Исходящий № ____ от ____ 20__ г.

Об отказе в совершении
регистрационного действия

ИЗВЕЩЕНИЕ

Извещаю, что в соответствии со статьей 40 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» в совершении регистрационного(ых) действия(й) по _____

(Вашему заявлению/уведомлению нотариуса о направлении документов о государственной регистрации/предписанию (указать нужное)

от _____ 20__ г. № _____ отказано на основании _____.

(мотивированное изложение оснований отказа с приведением ссылок на нормативные правовые акты)

В соответствии со статьей 47 данного Закона решение об отказе в совершении регистрационного(ых) действия(й) может быть обжаловано в научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» (пер. Красноезвездный, 12-320, 220005, г. Минск).

Регистратор

(подпись)

М.П.

(инициалы, фамилия)

**Титульный лист и лист описи регистрационного дела
на бумажном носителе информации**

Том _____

(наименование республиканской или территориальной организации)

по государственной регистрации

недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)

Филиал _____

Бюро _____

РЕГИСТРАЦИОННОЕ ДЕЛО

(вид объекта недвижимого имущества)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(номер регистрационного дела)

Адрес объекта недвижимого имущества

--

Отметки

--

Лист _____

Опись регистрационного дела

№ п/п	Наименование и реквизиты заявлений и документов (копий документов)	Номера листов в деле	Дата внесения	Подпись	При- меча- ние
----------	--	----------------------------	------------------	---------	----------------------

План границы земельного участка

Форма

ПЛАН **границы земельного участка**

Землепользователь _____

(фамилия, собственное имя, отчество (при наличии)
гражданина, в том числе индивидуального предпринимателя,
наименование юридического лица)

Вещное право _____

Целевое назначение _____

Адрес (местоположение) земельного участка _____

Площадь земельного участка _____ га



Номера точек	Длина линии, м
1–2	4,63
2–3	1,93
3–4	36,08
4–5	24,11
5–6	24,42
6–1	5,82

Смежные земельные участки

Номера точек на плане	Фамилия, собственное имя, отчество (при наличии) гражданина, в том числе индивидуального предпринимателя, наименование юридического лица
1–4	(наименование землепользователя)
4–5	(наименование землепользователя)
5–9	(наименование землепользователя)
9–1	(наименование землепользователя)

Вкрапленные земельные участки

Номер на плане	Фамилия, собственное имя, отчество (при наличии) гражданина, в том числе индивидуального предпринимателя, наименование юридического лица	Площадь, га
1	(наименование землепользователя)	

Условные обозначения:

•1 – точка поворота границы земельного участка и ее номер

_____ – граница земельного участка

____ – граница земель с ограничениями (обременениями) прав на земельный участок

5.1 – код ограничения (обременения) прав на земельный участок

Наименование исполнителя работ			
Составил	(должность)	(подпись)	(Ф.И.О.)
Проверил	(должность)	(подпись)	(Ф.И.О.)
Масштаб 1:		Дата	20 ____ г.

Сведения об ограничениях (обременениях) прав на земельный участок

Форма

**СВЕДЕНИЯ
об ограничениях (обременениях) прав на земельный участок**

Землепользователь _____
(фамилия, собственное имя, отчество (при наличии)
гражданина, в том числе индивидуального предпринимателя,
наименование юридического лица)

Код ограничения (обременения)	Наименование ограничения (обременения)	Площадь, га	Основание для установления ограничения (обременения) прав на земельный участок

Составил _____
(должность) (подпись) (фамилия, собственное имя,
отчество (при наличии))

Единая классификация назначения объектов недвижимого имущества

Код	Объекты недвижимости и их назначение
1	2
1 00 00*	Земельный участок
1 01 00	Земельный участок сельскохозяйственного назначения
1 01 01	Земельный участок для ведения товарного сельского хозяйства
1 01 02	Земельный участок для ведения подсобного сельского хозяйства
1 01 03	Земельный участок для ведения сельского хозяйства в исследовательских целях
1 01 04	Земельный участок для ведения сельского хозяйства в учебных целях
1 01 05	Земельный участок для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
1 01 06	Земельный участок для огородничества
1 01 07	Земельный участок для сенокосения и (или) выпаса сельскохозяйственных животных
1 01 08	Земельный участок под служебный надел
1 01 09	Земельный участок для иных сельскохозяйственных целей
1 01 10	Земельный участок для размещения объектов растениеводства
1 01 11	Земельный участок для размещения объектов животноводства
1 02 00	Земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства
1 03 00	Земельный участок для садоводства
1 03 01	Земельный участок для индивидуального садоводства
1 03 02	Земельный участок для коллективного садоводства
1 04 00	Земельный участок для дачного строительства
1 05 00	Земельный участок для традиционных народных промыслов (ремесел)
1 06 00	Земельный участок для ведения охотничьего хозяйства
1 07 00	Земельный участок для разведения диких животных
1 08 00	Земельный участок для рыбоводства и рыболовства
1 09 00	Земельный участок для размещения объектов жилой застройки
1 09 01	Земельный участок для размещения объектов многоквартирной жилой застройки
1 09 02	Земельный участок для размещения объектов усадебной застройки (строительства и обслуживания многоквартирного (блокированного) жилого дома, обслуживания зарегистрированной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартиры в блокированном жилом доме)
1 09 03	Земельный участок для размещения объектов многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания
1 09 04	Земельный участок для размещения объектов усадебной застройки (строительства и обслуживания многоквартирного (блокированного) жилого дома) с объектами обслуживания

1	2
1 09 05	Земельный участок для размещения жилых зданий специального назначения
1 10 00	Земельный участок для размещения объектов улично-дорожной сети общего пользования
1 11 00	Земельный участок для размещения объектов промышленности
1 11 01	Земельный участок для размещения объектов горнодобывающей промышленности
1 11 02	Земельный участок для размещения объектов обрабатывающей промышленности
1 11 03	Земельный участок для добычи и (или) переработки торфа
1 11 04	Земельный участок для добычи нефти и (или) переработки газа
1 11 05	Земельный участок для добычи и переработки угля
1 11 06	Земельный участок для размещения объектов лесной, деревообрабатывающей, целлюлозно-бумажной промышленности
1 11 07	Земельный участок для размещения объектов легкой промышленности
1 11 08	Земельный участок для размещения объектов пищевой промышленности
1 11 09	Земельный участок для размещения объектов топливно-энергетической промышленности
1 11 10	Земельный участок для размещения объектов стекольной и фарфоро-фаянсовой промышленности
1 11 11	Земельный участок для размещения объектов промышленности строительных материалов
1 11 12	Земельный участок для размещения объектов машиностроения
1 11 13	Земельный участок для размещения объектов металлургии и (или) металло-обработки
1 11 14	Земельный участок для размещения объектов медицинской промышленности
1 11 15	Земельный участок для размещения объектов для производства транспортных средств и (или) оборудования
1 11 16	Земельный участок для размещения объектов для производства электротехнического, электронного и (или) оптического оборудования
1 12 00	Земельный участок для размещения объектов транспорта
1 12 01	Земельный участок для размещения объектов железнодорожного транспорта
1 12 02	Земельный участок для размещения объектов автомобильного транспорта
1 12 03	Земельный участок для размещения объектов городского электрического транспорта
1 12 04	Земельный участок для размещения объектов трубопроводного транспорта
1 12 05	Земельный участок для размещения объектов внутреннего водного транспорта
1 12 06	Земельный участок для размещения объектов воздушного транспорта
1 13 00	Земельный участок для размещения объектов связи
1 14 00	Земельный участок для размещения объектов энергетики
1 15 00	Земельный участок для размещения объектов обороны и (или) государственной безопасности

1	2
1 16 00	Земельный участок для размещения объектов иного назначения
1 16 01	Земельный участок для размещения объектов административного и (или) административно-торгового назначения
1 16 02	Земельный участок для размещения объектов финансового назначения
1 16 03	Земельный участок для размещения объектов розничной торговли
1 16 04	Земельный участок для размещения объектов по ремонту и обслуживанию автомобилей (в том числе автомобильных заправочных, зарядных и газона- полнительных станций)
1 16 05	Земельный участок для размещения автостоянок и (или) гаражей
1 16 06	Земельный участок для размещения объектов оптовой торговли, материально- технического и продовольственного снабжения, заготовок и сбыта продукции
1 16 07	Земельный участок для размещения объектов общественного питания
1 16 08	Земельный участок для размещения объектов гостиниц, moteлей, кемпингов
1 16 09	Земельный участок для размещения объектов здравоохранения и (или) предо- ставления социальных услуг
1 16 10	Земельный участок для размещения объектов образования и (или) воспитания
1 16 11	Земельный участок для размещения объектов научного назначения и (или) научного обслуживания
1 16 12	Земельный участок для размещения объектов религиозного (культового) назначения
1 16 13	Земельный участок для размещения мест погребения
1 16 14	Земельный участок для размещения объектов физкультурно- оздоровительного и (или) спортивного назначения
1 16 15	Земельный участок для размещения объектов культурно-просветительного и (или) зрелищного назначения
1 16 16	Земельный участок для размещения объектов бытового обслуживания населения
1 16 17	Земельный участок для размещения объектов коммунального хозяйства
1 16 18	Земельный участок для размещения объектов экстерриториального назначения
1 16 19	Земельный участок для размещения объектов гидрометеорологического назначения
1 16 20	Земельный участок для размещения объектов неустановленного назначения
1 16 21	Земельный участок для размещения объектов агрозотуризма
1 16 22	Земельный участок для размещения объектов многофункционального назна- чения
1 16 23	Земельный участок для размещения объектов санитарно-бытового назначения
1 16 24	Земельный участок для размещения объектов для оказания ветеринарных услуг
1 16 25	Земельный участок для размещения представительств иностранных госу- дарств
1 16 26	Земельный участок для размещения объектов ритуально-похоронного обслу- живания

1	2
1 16 27	Земельный участок для размещения подразделений по чрезвычайным ситуациям
1 16 28	Земельный участок для размещения объектов для организации азартных игр
1 16 29	Земельный участок для размещения объектов лечебно-санитарного назначения (морг)
1 16 30	Земельный участок для размещения объектов придорожного сервиса
1 17 00	Земельный участок природоохранного назначения
1 18 00	Земельный участок оздоровительного назначения
1 19 00	Земельный участок рекреационного назначения
1 20 00	Земельный участок историко-культурного назначения
1 21 00	Земельный участок лесохозяйственного назначения
1 22 00	Земельный участок водохозяйственного назначения
1 23 00	Земельный участок запаса
1 99 99	Земельный участок неустановленного назначения
2 00 00*	Здание**
2 10 00	Здание жилое
2 11 00	Здание жилое общего назначения
2 11 01	Здание многоквартирного жилого дома
2 11 02	Здание блокированного жилого дома
2 11 03	Здание многоквартирного жилого дома
2 12 00	Здание жилое специального назначения
2 12 01	Здание общежития
2 12 02	Здание спального корпуса школ-интернатов, детских домов, иных учреждений
2 12 03	Здание дома для престарелых и инвалидов
2 12 04	Памятник исторический, идентифицированный в основном как жилой дом
2 20 00	Здание нежилое
2 21 00	Здание специализированное сельскохозяйственного назначения
2 21 01	Здание специализированное растениеводства
2 21 02	Здание специализированное животноводства
2 22 00	Здание специализированное лесохозяйственного назначения
2 23 00	Здание специализированное для рыбоводства
2 24 00	Здание специализированное горнодобывающей промышленности
2 24 01	Здание специализированное для добычи и (или) переработки торфа
2 24 02	Здание специализированное для добычи нефти и (или) переработки газа
2 24 03	Здание специализированное для добычи и переработки угля
2 24 04	Здание горнодобывающей промышленности иного назначения
2 25 00	Здание специализированное обрабатывающей промышленности

1	2
2 25 01	Здание специализированное для производства продуктов питания, включая напитки, и табака
2 25 02	Здание специализированное для производства текстильных, швейных, меховых и (или) кожаных изделий
2 25 03	Здание специализированное для обработки древесины и производства изделий из дерева, включая мебель
2 25 04	Здание специализированное для производства химических веществ, резиновых и пластмассовых изделий, прочих неметаллических минеральных продуктов
2 25 05	Здание специализированное для производства строительных материалов
2 25 06	Здание специализированное для металлургического производства и (или) металлообработки
2 25 07	Здание специализированное для производства машин и оборудования (машиностроения)
2 25 08	Здание специализированное для производства электротехнического, электронного и (или) оптического оборудования
2 25 09	Здание специализированное для производства транспортных средств и (или) оборудования
2 25 10	Здание обрабатывающей промышленности иного назначения
2 25 11	Здание специализированное для производства стекла и (или) фарфоро-фаянсовых изделий
2 25 12	Здание специализированное медицинской промышленности
2 25 13	Здание специализированное для производства иного назначения
2 26 00	Здание специализированное транспорта
2 26 01	Здание специализированное железнодорожного транспорта
2 26 02	Здание специализированное автомобильного транспорта
2 26 03	Здание специализированное городского электрического транспорта
2 26 04	Здание специализированное трубопроводного транспорта
2 26 05	Здание специализированное внутреннего водного транспорта
2 26 06	Здание специализированное воздушного транспорта
2 27 00	Здание специализированное связи
2 28 00	Здание специализированное энергетики
2 29 00	Здание специализированное иного назначения
2 29 01	Здание специализированное для ремонта и (или) технического обслуживания автомобилей (в том числе автомобильные заправочные, зарядные и газонаполнительные станции)
2 29 02	Здание специализированное организаций оптовой торговли, материально-технического снабжения и сбыта продукции
2 29 03	Здание специализированное розничной торговли
2 29 04	Здание гостиниц, moteлей
2 29 05	Здание специализированное здравоохранения и (или) предоставления социальных услуг

1	2
2 29 06	Здание специализированное лечебно-санитарного назначения (морг)
2 29 07	Здание специализированное для общественного питания
2 29 08	Здание специализированное складов, торговых баз, баз материально-технического снабжения, хранилищ
2 29 09	Здание специализированное научно-исследовательских, проектных, конструкторских организаций, информационных центров, общественных организаций и (или) государственных архивов
2 29 10	Здание административно-хозяйственное
2 29 11	Здание специализированное для органов государственного управления, обороны, государственной безопасности, внутренних дел
2 29 12	Здание специализированное для размещения представительств иностранных государств
2 29 13	Здание специализированное финансового назначения
2 29 14	Здание специализированное для образования и (или) воспитания
2 29 15	Здание специализированное для лечебно-профилактических и (или) санаторно-курортных целей
2 29 16	Здание специализированное коммунального хозяйства
2 29 17	Здание специализированное культурно-просветительного и (или) зрелищного назначения
2 29 18	Здание специализированное религиозного (культа) назначения
2 29 19	Здание специализированное для ритуально-похоронного обслуживания
2 29 20	Здание специализированное физкультурно-оздоровительного и спортивного назначения
2 29 21	Здание специализированное для бытового обслуживания населения
2 29 22	Здание специализированное для оказания ветеринарных услуг
2 29 23	Здание специализированное для размещения подразделений по чрезвычайным ситуациям
2 29 24	Здание специализированное для организации азартных игр
2 29 25	Здание многофункциональное***
2 29 26	Здание специализированное для временного содержания животных и (или) птиц
2 29 27	Здание проходной (в том числе контрольно-пропускного пункта)
2 29 28	Здание административно-торговое
2 29 29	Здание специализированное гидрометеорологического назначения
2 29 30	Здание санитарно-бытового назначения
2 30 00	Памятник исторический, идентифицированный в основном как нежилой дом
2 31 00	Садовый, дачный домик (дача)
2 99 99	Здание неустановленного назначения
3 00 00*	Сооружение**
3 01 00	Сооружение специализированное сельскохозяйственного назначения

1	2
3 02 00	Сооружение специализированное лесохозяйственного назначения
3 03 00	Сооружение специализированное для рыбоводства
3 04 00	Сооружение специализированное горнодобывающей промышленности
3 05 00	Сооружение специализированное обрабатывающей промышленности
3 06 00	Сооружение специализированное транспорта
3 06 01	Сооружение специализированное железнодорожного транспорта
3 06 02	Сооружение специализированное автомобильного транспорта и автодорожного хозяйства
3 06 03	Сооружение специализированное городского электрического транспорта
3 06 04	Сооружение специализированное трубопроводного транспорта
3 06 05	Сооружение специализированное внутреннего водного транспорта
3 06 06	Сооружение специализированное воздушного транспорта
3 06 07	Сооружение специализированное для ремонта и (или) технического обслуживания автомобилей (в том числе автомобильные заправочные, зарядные и газонаполнительные станции)
3 07 00	Сооружение специализированное связи
3 08 00	Сооружение специализированное энергетики
3 09 00	Сооружение специализированное водохозяйственного назначения
3 10 00	Сооружение специализированное коммунального хозяйства
3 11 00	Сооружение специализированное складов, хранилищ
3 12 00	Сооружение специализированное природоохранного назначения
3 13 00	Сооружение специализированное оздоровительного назначения
3 14 00	Сооружение специализированное рекреационного назначения
3 15 00	Сооружение специализированное историко-культурного назначения
3 16 00	Сооружение специализированное для культурно-просветительного и (или) зрелищного назначения
3 17 00	Сооружение специализированное религиозного (культового) назначения
3 18 00	Сооружение специализированное физкультурно-оздоровительного и (или) спортивного назначения
3 19 00	Сооружение специализированное научного назначения
3 20 00	Сооружение специализированное геодезического назначения
3 21 00	Сооружение специализированное для органов государственного управления, обороны, государственной безопасности, внутренних дел
3 22 00	Сооружение специализированное для размещения подразделений по чрезвычайным ситуациям
3 22 01	Сооружение специализированное гражданской обороны
3 23 00	Сооружение многофункциональное***
3 24 00	Сооружение благоустройства
3 25 00	Сооружение специализированное иного назначения

1	2
3 99 99	Сооружение неустановленного назначения
4 00 00	Изолированное помещение*
4 01 00	Помещение, относящееся к жилищному фонду
4 01 01	Квартира
4 01 02	Секция (ячейка жилая) общежития
4 01 03	Жилая комната
4 01 04	Вспомогательное помещение жилого дома
4 01 05	Специальное жилое помещение
4 02 00	Помещение, не относящееся к жилищному фонду
4 02 01	Производственное помещение
4 02 02	Административное помещение
4 02 03	Торговое помещение
4 02 04	Административно-торговое помещение
4 02 05	Складское помещение
4 02 06	Помещение образовательного, воспитательного и (или) научного назначения
4 02 07	Помещение санитарно-бытового назначения
4 02 08	Помещение здравоохранения и (или) предоставления социальных услуг
4 02 09	Помещение общественного питания
4 02 10	Помещение коммунального хозяйства
4 02 11	Помещение для оказания ветеринарных услуг
4 02 12	Помещение культурно-просветительного и (или) зрелищного назначения
4 02 13	Помещение физкультурно-оздоровительного и (или) спортивного назначения
4 02 14	Помещение транспортного назначения
4 02 15	Вспомогательное (подсобное) помещение, не относящееся к жилищному фонду
4 02 16	Помещение связи
4 02 17	Помещение для размещения представительств иностранных государств
4 02 18	Помещение финансового назначения
4 02 19	Помещение специализированное для органов государственного управления, обороны, государственной безопасности, внутренних дел
4 02 20	Помещение для ритуально-похоронного обслуживания
4 02 21	Помещение бытового обслуживания населения
4 02 22	Помещение для размещения подразделений по чрезвычайным ситуациям
4 02 23	Помещение гражданской обороны
4 02 24	Помещение для организации азартных игр
4 02 25	Помещение многофункциональное***
4 02 26	Помещение религиозного (культового) назначения
4 02 27	Помещение специализированное энергетики

1	2
4 02 28	Помещение гостиниц, moteлей
4 02 29	Помещение специализированное сельскохозяйственного назначения
4 02 30	Помещение временного содержания животных и (или) птиц
4 02 31	Помещение специализированное для ремонта и технического обслуживания автомобилей
4 02 32	Помещение специализированное лечебно-санитарного назначения (морг)
4 03 00	Помещение специализированное иного назначения
4 99 99	Помещение неустановленного назначения
5 00 00	Машино-место

Примечания.

*Служит обозначением вида объекта недвижимого имущества и не используется при определении назначения объекта недвижимого имущества.

**Назначение здания или сооружения указывается исходя из назначения расположенных в нем помещений, занимающих большую площадь.

Если в здании или сооружении располагается помещение (помещения), имеющее назначение, не соответствующее основному назначению здания или сооружения, то при определении их назначения кроме основного назначения здания или сооружения дополнительно используется назначение такого помещения (помещений).

***Указывается в качестве назначения здания, сооружения или изолированного помещения в случаях, когда эти объекты недвижимости состоят из помещений, различных по назначению, но занимающих примерно равные площади, что не позволяет однозначно определить основное назначение здания, сооружения или изолированного помещения.

Структура и формат уведомления нотариуса о направлении документов, удостоверенных либо выданных нотариусом, для внесения исправлений в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним¹

№ п/п	Описание элемента
1	Дата уведомления
2	Уникальный идентификатор уведомления
3	Сведения об объекте недвижимого имущества ²
3.1	Кадастровый номер земельного участка
3.2	Инвентарный номер капитального строения, незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места
3.3	Регистрационный номер предприятия как имущественного комплекса
4	Сведения о документе, удостоверенном либо выданном нотариусом, являющемся основанием для внесения исправлений в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним ³
4.1	Наименование документа
4.2	Номер нотариального действия
4.3	Дата удостоверения либо выдачи документа
4.4	Статус лица, удостоверившего либо выдавшего документ
4.5	Фамилия нотариуса, удостоверившего либо выдавшего документ
4.6	Собственное имя нотариуса, удостоверившего либо выдавшего документ
4.7	Отчество (если таковое имеется) нотариуса, удостоверившего либо выдавшего документ
4.8	Номер свидетельства на осуществление нотариальной деятельности нотариуса, удостоверившего либо выдавшего документ
5	Сведения о собственниках недвижимого имущества, в отношении которых вносятся исправления в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, об участниках совместной собственности ³
5.1	Фамилия
5.2	Собственное имя
5.3	Отчество (если таковое имеется)
5.4	Гражданство (при отсутствии подтверждения указывается со слов)
5.5	Число, месяц, год рождения (при отсутствии подтверждения указывается со слов)
5.6	Идентификационный номер (при наличии сведений)
6	Сведения о совершении нотариального действия удаленно ⁴
7	Наименование нотариальной конторы (нотариального бюро), в которой осуществляет нотариальную деятельность нотариус, выдавший документ ⁴
8	Адрес нотариальной конторы (нотариального бюро), в которой осуществляет нотариальную деятельность нотариус, выдавший документ ⁴
9	Сведения о количестве дополнительных экземпляров уведомлений о внесении исправлений в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним ⁵

Примечания.

¹ Уведомление нотариуса о направлении документов, удостоверенных либо выданных нотариусом, для внесения исправлений в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним формируется в виде электронного документа в формате, соответствующем единым техническим требованиям общегосударственной автоматизированной информационной системы и регламенту функционирования общегосударственной автоматизированной информационной системы.

² Сведения об объекте недвижимого имущества указываются отдельно в отношении каждого из объектов недвижимого имущества.

³ Сведения о собственниках недвижимого имущества, в отношении которых вносятся исправления в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, об участниках совместной собственности указываются отдельно в отношении каждого из данных лиц.

⁴ Заполняется при совершении нотариального действия удаленно.

⁵ Заполняется при выдаче свидетельства о праве собственности на доли в имуществе, нажитом супругами в период брака, супругам (бывшим супругам) по их заявлению о совершении указанного нотариального действия удаленно.

**Уведомление о внесении исправлений в единый государственный регистр
недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним**

Форма

Исходящий № ____ от ____ 20__ г.

**УВЕДОМЛЕНИЕ
о внесении исправлений в единый государственный регистр
недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним**

Выдано _____
(наименование юридического лица, фамилия, собственное имя, отчество

_____ (если таковое имеется) физического лица, индивидуального предпринимателя)

в том, что по _____
(указывается заявление или иной документ, по которому
осуществлялось внесение исправлений)

от ____ 20__ г. № _____ внесены ис-
правления в единый государственный регистр недвижимого имуще-
ства, прав на него и сделок с ним следующего содержания:

Регистратор

(подпись)

(инициалы, фамилия)

М.П.

Свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации

РЕСПУБЛИКА БЕЛАРУСЬ

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

Государственный комитет по имуществу
Республики Беларусь

(наименование организации по государственной регистрации)

недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)

(наименование структурного подразделения)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО (УДОСТОВЕРЕНИЕ) №¹ _____
о государственной регистрации**

По² _____ от _____ 20__ г. №³ _____
в отношении⁴ _____

произведена государственная регистрация⁵:

1. _____

2. _____

Приложение⁶: _____

Примечание⁷: _____

Свидетельство составлено⁸ _____ 20__ г.

Регистратор⁹ _____
(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) (код регистратора) (подпись)

М.П.

Лист ____ из _____

Примечания.

¹ Состоит из кода организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним или ее структурного подразделения, кода регистратора и порядкового номера свидетельства, разделенных соответственно знаком «/» и тире. Присвоение порядковых номеров свидетельств (удостоверений) о государственной регистрации осуществляется в порядке возрастания, начиная с единицы.

² Указывается заявление о государственной регистрации или иной документ, по которому осуществлялась государственная регистрация (документ, содержащий обязательное для исполнения предписание, судебное постановление, поступившие в органи-

зацию по государственной регистрации из государственных органов, наделенных в соответствии с законодательными актами правом давать регистраторам предписания, обязательные для исполнения, из судов, либо уведомление нотариуса о направлении документов, удостоверенных либо выданных нотариусом, для осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на него и сделок с ним).

³ Указываются соответственно дата и номер заявления о государственной регистрации либо дата и исходящий номер предписания. В случае удостоверения государственной регистрации, произведенной на основании документов, направленных нотариусом в соответствии с частью первой п. 1 ст. 7 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», — указываются дата и уникальный идентификатор направленного уведомления нотариуса о государственной регистрации.

⁴ Указываются следующие сведения об объекте недвижимого имущества, в отношении которого осуществлена государственная регистрация:

кадастровый номер земельного участка, адрес (местоположение), площадь, целевое назначение земельного участка;

инвентарный номер, адрес (местоположение), общая площадь (протяженность), назначение и наименование капитального строения, незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места;

регистрационный номер предприятия как имущественного комплекса.

Площадь земельного участка, общая площадь (протяженность) капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места указывается такая же, как и в регистрационной книге.

При государственной регистрации сервитута в данной строке указываются соответствующие сведения о доминантном объекте недвижимого имущества.

⁵ Указываются все объекты государственной регистрации, содержащиеся в заявлении о государственной регистрации либо определенные в соответствии с предписанием или документами, направленными нотариусом в соответствии с частью первой п. 1 ст. 7 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», в отношении одного объекта недвижимого имущества, за исключением п. 2 ст. 70 Кодекса Республики Беларусь о земле и иных случаев, установленных законодательными актами. Каждый объект государственной регистрации указывается с новой строки с присвоением порядкового номера, начиная с единицы.

При государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения права частной собственности граждан, индивидуальных предпринимателей или юридических лиц на недвижимое имущество указывается форма собственности на недвижимое имущество (частная).

При государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав, в том числе долей в правах на недвижимое имущество, помимо объекта (объектов) государственной регистрации в данной строке указываются также наименование права, ограничения (обременения) права, вид субъекта (Республика Беларусь, административно-территориальная единица, гражданин, индивидуальный предприниматель, юридическое лицо и т.п.), фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) или наименование лица, у которого возникло, прекращено или к которому перешло соответствующее право, ограничение (обременение) права, размер долей в правах, в отношении которых была произведена государственная регистрация. При государственной регистрации права нескольких лиц указываются вид субъекта, фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) или наименование всех правообладателей, при государственной регистрации общего долевого права также

указываются доли в праве, принадлежащие каждому из правообладателей, при государственной регистрации права общей совместной собственности указываются фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) обоих супругов и слова «общая совместная собственность».

Если ограничение (обременение) права на недвижимое имущество не предусматривает правообладателя, в пользу которого устанавливается ограничение (обременение) права, в данной строке сведения о правообладателе не указываются.

При государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, если документ, выражающий ее содержание, представлен регистратору в виде электронного документа или электронной копии документа на бумажном носителе, помимо объекта государственной регистрации в данной строке указываются также сведения о виде гражданско-правового договора, дате его подписания, его номере в соответствии с данными регистрационной книги, а также вид субъекта, фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) или наименование сторон сделки.

⁶ Указываются документы, которые прилагаются к свидетельству о государственной регистрации. Все приложения подписываются регистратором и, если они составлены на бумажном носителе, удостоверяются его печатью.

При государственной регистрации создания, изменения земельного участка, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок к свидетельству о государственной регистрации прилагается земельно-кадастровый план земельного участка, а при отсутствии сведений о геодезических координатах поворотных точек границы земельного участка – план границы земельного участка. Земельно-кадастровый план либо план границы земельного участка может не прилагаться к свидетельству о государственной регистрации в случае наличия у заявителя плана границы земельного участка (плана границ земельных участков), выданного (выданных) ему организацией по землеустройству, оформившей землеустроительное дело, и указания заявителем информации об этом в разделе V «Дополнительные сведения» заявления о государственной регистрации либо при наличии соответствующей информации в уведомлении нотариуса о государственной регистрации.

При совершении регистрационных действий в отношении земельного участка на основании схематического плана к свидетельству о государственной регистрации прилагается схематический план земельного участка либо его копия.

При государственной регистрации создания, изменения земельного участка, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок, в отношении которого имеются ограничения (обременения) прав на земельный участок, заявителю вместе со свидетельством о государственной регистрации выдается также изготовленный типографским либо иным способом перечень ограничений в использовании земель с указанием кодов ограничений в использовании земель, оснований для установления ограничений в использовании земель.

При государственной регистрации возникновения, перехода, прекращения сервитута к свидетельству о государственной регистрации прилагается схема границ сервитута (не представляется, если границы пользования обременяемым объектом недвижимого имущества совпадают с границами этого объекта).

Схема границ сервитута может быть отображена в том числе на копии земельно-кадастрового плана земельного участка или на копии плана объекта недвижимого имущества, прилагаемого к его техническому паспорту.

В случае отсутствия приложений в данной строке проставляется слово «нет».

⁷ При государственной регистрации создания, изменения земельного участка, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на земельный участок, в отношении которого имеются ограничения в использовании земель, указываются сведения о наличии таких ограничений.

При наличии у заявителя плана границ земельных участков, составленного в отношении одновременно двух и более земельных участков, указывается порядковый номер земельного участка в соответствии с планом границ земельных участков.

При наличии в регистрационной книге сведений об установлении порядка пользования объектом недвижимого имущества либо о разделе жилого помещения с выделением собственнику (собственникам) изолированных жилых комнат (жилой комнаты) в собственность и оставлением подсобных помещений в общей долевой собственности указывается соответствующая информация.

При осуществлении государственной регистрации права общей совместной собственности на объект недвижимого имущества указывается лицо, на имя которого оформлены документы, явившиеся основанием для соответствующей государственной регистрации.

Иная информация заполняется по усмотрению регистратора. В случае отсутствия примечаний проставляется слово «нет».

⁸ Указывается дата составления свидетельства о государственной регистрации. В дубликате свидетельства о государственной регистрации указывается дата составления оригинала свидетельства о государственной регистрации.

⁹ Указываются фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), код регистратора, осуществлявшего государственную регистрацию, ставится подпись регистратора, которая, если свидетельство о государственной регистрации составлено на бумажном носителе, заверяется его печатью.

Свидетельство о государственной регистрации в виде электронного документа подписывается в соответствии с законодательством об электронных документах и электронной цифровой подписи.

В дубликате свидетельства о государственной регистрации указываются фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) и код регистратора, составившего оригинал свидетельства о государственной регистрации, вместо подписи и (или) печати регистратора, составившего оригинал свидетельства о государственной регистрации, ставится отметка «Подпись».

Ниже строки «Регистратор» указываются слова «Дубликат составил», а также фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) и код регистратора, составившего дубликат свидетельства о государственной регистрации.

В остальные строки дубликата переносятся сведения из оригинала свидетельства о государственной регистрации.

**Заявление о предоставлении сведений и документов из единого государственного
регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним**

Форма

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества,

прав на него и сделок с ним, ее обособленного структурного подразделения)

**ЗАЯВЛЕНИЕ
о предоставлении сведений и документов из единого
государственного регистра недвижимого имущества, прав на него
и сделок с ним**

I. Заявители:

II. Представители заявителей/Авторизованный посредник:

Представители заявителей:

Авторизованный посредник:

III. Запрашиваемые сведения (документы):

IV. Дополнительные сведения:

V. Подписи заявителей:

(дата)

(подпись)

**Заявление о предоставлении сведений и документов из единого государственного
регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним**

Форма

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества,
прав на него и сделок с ним, ее обособленного структурного подразделения)

**ЗАЯВЛЕНИЕ
о предоставлении сведений и документов из единого
государственного регистра недвижимого имущества, прав на него
и сделок с ним**

I. Заявители:

II. Представители заявителей/Авторизованный посредник:
Представители заявителей:

Авторизованный посредник:

III. Запрашиваемые сведения (документы):

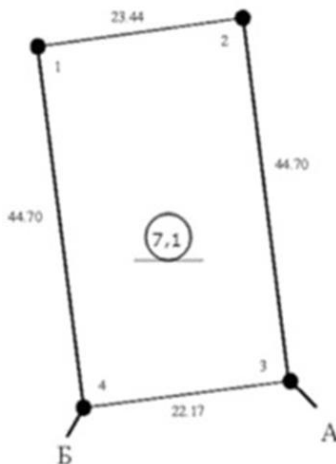
IV. Дополнительные сведения:

Земельно-кадастровый план земельного участка

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

Земельно-кадастровый план земельного участка

Кадастровый номер _____
Площадь участка _____
Адрес (местоположение) _____
Целевое назначение _____
Масштаб плана _____



Условные обозначения:



— код охранной зоны;

— граница земельного участка;

• — точка поворота границы земельного участка.

Описание смежных земель:

От точки	До точки	Кадастровый блок и номер смежного земельного участка

_____ (наименование организации по государственной регистрации _____ недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, _____ его обособленного структурного подразделения)	
Регистратор _____ (подпись)	_____ (собственное имя, отчество (если таковое имеется), фамилия)
Уполномоченное лицо _____ (подпись)	_____ (собственное имя, отчество (если таковое имеется), фамилия)
_____ (дата и время выдачи)	

Выписка из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на земельный участок

Продолжение выписки № _____ Страница ____

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

Выписка № _____ из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на земельный участок

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества,

прав на него и сделок с ним, ее обособленного структурного подразделения)

Сведения о земельном участке

Кадастровый номер _____

Адрес (местоположение) _____

Площадь (га) _____

Категория _____

Целевое назначение _____

Назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества _____

Дата государственной регистрации создания _____

Дата последней государственной регистрации изменения _____

Инвентарные номера капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений: _____

Право собственности _____

Идентификационные сведения о собственнике: _____

Доля _____

Дата государственной регистрации _____

Основание государственной регистрации _____

Описание права, ограничения (обременения) права: _____

(наименование права

ограничения (обременения) права на земельный участок, кроме права собственности)

Идентификационные сведения о правообладателе: _____

Доля _____

Срок действия _____

Стоимость обязательств или данные о порядке и условиях ее определения _____

Дата государственной регистрации _____

Основание государственной регистрации _____

Актуальные отметки: _____

Примечания: _____

Продолжение на странице ____

(дата и время выдачи выписки)

Регистратор _____

(подпись)

М. П.

(собственное имя, отчество

(если таковое имеется), фамилия)

Уполномоченное лицо _____

(подпись)

М. П.

(собственное имя, отчество

(если таковое имеется), фамилия)

Выписка из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на капитальное строение (здание, сооружение) или незавершенное законсервированное капитальное строение

Продолжение выписки № _____ Страница _____

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

Выписка № _____ из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на капитальное строение (здание, сооружение) или незавершенное законсервированное капитальное строение

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества,

прав на него и сделок с ним, ее обособленного структурного подразделения)

Сведения о капитальном строении (здании, сооружении) или незавершенном капитальном строении

Инвентарный номер _____
 Адрес (местоположение) _____
 Общая площадь (протяженность) _____
 Назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества _____
 Наименование _____
 Составные части и принадлежности: _____
 Дата государственной регистрации создания _____
 Дата последней государственной регистрации изменения _____
 Кадастровый номер земельного участка, на котором расположено капитальное строение (здание, сооружение) или незавершенное капитальное строение _____
 Право собственности _____
 Идентификационные сведения о собственнике: _____
 Доля _____
 Дата государственной регистрации _____
 Основание государственной регистрации _____
 Описание права, ограничения (обременения) права: _____
 (наименование права

ограничения (обременения) права на капитальное строение, (здание, сооружение),

незавершенное законсервированное капитальное строение, кроме права собственности)

Идентификационные сведения о правообладателе: _____

Доля _____

Срок действия _____

Стоимость обязательств или данные о порядке и условиях ее определения _____

Дата государственной регистрации _____

Основание государственной регистрации _____

Актуальные отметки: _____

Примечания: _____

(дата и время выдачи выписки)

Продолжение на странице _____

Регистратор _____
 (подпись)
 М. П.

 (собственное имя, отчество
 (если таковое имеется), фамилия)

Уполномоченное лицо _____
 (подпись)
 М. П.

 (собственное имя, отчество
 (если таковое имеется), фамилия)

Выписка из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на изолированное помещение или машино-место

Продолжение выписки № _____ Страница ____

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

Выписка № _____ из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на изолированное помещение или машино-место

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества,

прав на него и сделок с ним, ее обособленного структурного подразделения)

Сведения об изолированном помещении или машино-месте

Инвентарный номер _____

Адрес (местоположение) _____

Общая площадь (кв. м) _____

Назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества _____

Наименование _____

Число комнат в изолированном помещении _____

Дата государственной регистрации создания _____

Дата последней государственной регистрации изменения _____

Право собственности

Идентификационные сведения о собственнике: _____

Доля _____

Дата государственной регистрации _____

Основание государственной регистрации _____

Описание права, ограничения (обременения) права: _____

(наименование права)

ограничения (обременения) права на изолированное помещение, машино-место, кроме права собственности)

Идентификационные сведения о правообладателе: _____

Доля _____

Срок действия _____

Стоимость обязательств или данные о порядке и условиях ее определения _____

Дата государственной регистрации _____

Основание государственной регистрации _____

Актуальные отметки: _____

Примечания: _____

Продолжение на странице ____

(дата и время выдачи выписки)

Регистратор _____

(подпись)
М. П.

(собственное имя, отчество
(если таковое имеется), фамилия)

Уполномоченное лицо _____

(подпись)
М. П.

(собственное имя, отчество
(если таковое имеется), фамилия)

Выписка из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на предприятие как имущественный комплекс

Продолжение выписки № _____ Страница _____

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

Выписка № _____ из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) прав на предприятие как имущественный комплекс

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества,

прав на него и сделок с ним, ее обособленного структурного подразделения)

Сведения о предприятии как имущественном комплексе

Регистрационный номер _____

Сведения об объектах недвижимого имущества, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса: _____

Стоимость предприятия как имущественного комплекса _____

Дата государственной регистрации создания _____

Дата последней государственной регистрации изменения _____

Право собственности

Идентификационные сведения о собственнике: _____

Доля _____

Дата государственной регистрации _____

Основание государственной регистрации _____

Описание права, ограничения (обременения) права: _____

(наименование права

ограничения (обременения) права на предприятие как имущественный комплекс, кроме права собственности)

Идентификационные сведения о правообладателе: _____

Доля _____

Срок действия _____

Стоимость обязательств или данные о порядке и условиях ее определения _____

Дата государственной регистрации _____

Основание государственной регистрации _____

Актуальные отметки: _____

Примечания: _____

Продолжение на странице _____

(дата и время выдачи выписки)

Регистратор _____

(подпись)
М. П.

(собственное имя, отчество
(если таковое имеется), фамилия)

Уполномоченное лицо _____

(подпись)
М. П.

(собственное имя, отчество
(если таковое имеется), фамилия)

Справка об отсутствии в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведений в отношении объекта недвижимого имущества

Форма

СПРАВКА

об отсутствии в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним сведений в отношении объекта недвижимого имущества

Заявитель _____
(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется),

наименование юридического лица)

В едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним отсутствуют сведения в отношении следующего объекта: _____

(наименование объекта недвижимого имущества, его адрес (местоположение))

Сведения указаны по состоянию на ____ __ __

Регистратор _____
(подпись)
М. П.

(собственное имя, отчество
(если таковое имеется), фамилия)

Уполномоченное лицо _____
(подпись)
М. П.

(собственное имя, отчество
(если таковое имеется), фамилия)

Справка о принадлежащих лицу правах на объекты недвижимого имущества

Форма

**СПРАВКА
о принадлежащих лицу правах на объекты недвижимого имущества**

Идентификационные сведения о правообладателе: _____

Объект недвижимого имущества _____

Кадастровый, инвентарный или регистрационный номер _____

Адрес (местоположение) объекта недвижимого имущества * _____

Площадь * _____

Вид права, ограничения (обременения) права _____

Доля в праве _____

Дата и время государственной регистрации права, ограничения (обременения) права _____

Наименование организации, осуществившей государственную регистрацию в отношении объекта недвижимого имущества _____

Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации возникновения права, ограничения (обременения) права _____

Примечание _____

Сведения указаны по состоянию на ____ ____ ____

Регистратор _____

(подпись)

М. П.

(собственное имя, отчество
(если таковое имеется), фамилия)

Уполномоченное лицо _____

(подпись)

М. П.

(собственное имя, отчество
(если таковое имеется), фамилия)

Примечание.

* Не заполняется в отношении предприятия как имущественного комплекса.

Справка о находящихся в собственности гражданина жилых помещениях

Форма

**СПРАВКА
о находящихся в собственности гражданина жилых помещениях**

В _____
(наименование населенного пункта или административно-территориальной единицы)

(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), число, месяц, год рождения,

идентификационный номер лица, в отношении которого запрашиваются сведения)
согласно данным единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по состоянию на _____ г. имеет (не имеет) зарегистрированные на праве собственности жилые помещения _____
(жилой дом, квартира,

комната, число комнат, площадь, адрес)

В течение последних пяти лет производилось (не производилось) отчуждение жилых помещений, принадлежащих указанному гражданину на праве собственности, по адресу:

Регистратор _____
(подпись)
М. П.

(собственное имя, отчество
(если таковое имеется), фамилия)

Уполномоченное лицо _____
(подпись)
М. П.

(собственное имя, отчество
(если таковое имеется), фамилия)

Справка о правах на объекты недвижимого имущества

Форма

**СПРАВКА
о правах на объекты недвижимого имущества**

Идентификационные сведения о правообладателе: _____

I. Актуальные права*:

Объект недвижимого имущества _____
 Кадастровый, инвентарный или регистрационный номер _____
 Назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества (целевое назначение)** _____
 Адрес (местоположение) объекта недвижимого имущества **: _____
 Площадь ** _____
 Вид права, ограничения (обременения) права _____
 Доля в праве _____
 Дата и время государственной регистрации возникновения права, ограничения (обременения) права _____
 Наименование организации, осуществившей государственную регистрацию в отношении объекта недвижимого имущества _____
 Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации возникновения права, ограничения (обременения) права: _____

Примечание _____

II. Неактуальные права:

Объект недвижимого имущества _____
 Кадастровый, инвентарный или регистрационный номер _____
 Назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества (целевое назначение)** _____
 Адрес (местоположение) объекта недвижимого имущества **: _____
 Площадь ** _____
 Вид права, ограничения (обременения) права _____
 Доля в праве _____
 Дата и время государственной регистрации возникновения права, ограничения (обременения) права _____
 Дата и время государственной регистрации прекращения (перехода) права, ограничения (обременения) права _____
 Наименование организации, осуществившей государственную регистрацию в отношении объекта недвижимого имущества _____
 Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации перехода (прекращения) права, ограничения (обременения) права: _____

Примечание _____

Сведения указаны по состоянию на ____ _

Регистратор _____

(подпись)

М. П.

(собственное имя, отчество
(если таковое имеется), фамилия)

Уполномоченное лицо _____

(подпись)

М. П.

(собственное имя, отчество
(если таковое имеется), фамилия)

Примечания.

* При отсутствии в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним информации о соответствующих правах в данной строке указывается слово «нет».

** Не заполняется в отношении предприятия как имущественного комплекса.

Справка об отсутствии прав на объекты недвижимого имущества

Форма

**СПРАВКА
об отсутствии прав на объекты недвижимого имущества**

Заявитель _____
(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) (наименование))

В едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним отсутствуют сведения о правах следующего лица: _____
(идентификационные сведения лица)

на _____
(объекты недвижимого имущества)
расположенные на территории Республики Беларусь.

Примечание _____

Сведения указаны по состоянию на ____ ____ ____

Регистратор _____
(подпись)
М. П.

(собственное имя, отчеств
(если таковое имеется), фамилия)

Уполномоченное лицо _____
(подпись)
М. П.

(собственное имя, отчеств
(если таковое имеется), фамилия)

Справка об истории объекта недвижимого имущества

Форма

**СПРАВКА
об истории объекта недвижимого имущества**

Объект недвижимого имущества _____
Кадастровый, инвентарный или регистрационный номер _____

1. Создание объекта недвижимого имущества

Дата и время государственной регистрации создания _____
Адрес (местоположение) объекта недвижимого имущества*: _____
Площадь* _____
Назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества (целевое назначение)* _____
Другие характеристики объекта недвижимого имущества в соответствии с регистрационной книгой: _____
Основания для государственной регистрации создания: _____
Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации создания: _____

2. Изменение объекта недвижимого имущества

Дата и время государственной регистрации изменения _____
Адрес (местоположение) объекта недвижимого имущества*: _____
Площадь* _____
Назначение в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества (целевое назначение)* _____
Другие характеристики объекта недвижимого имущества в соответствии с регистрационной книгой: _____
Основания для государственной регистрации изменения: _____
Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации изменения: _____

3. Прекращение существования объекта недвижимого имущества

Дата и время государственной регистрации прекращения существования _____
Основания для государственной регистрации прекращения существования: _____
Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации прекращения существования: _____

4. Возникновение, переход, прекращение права собственности

Дата и время государственной регистрации возникновения права _____
Идентификационные сведения о собственнике: _____
Доля в праве _____
Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации возникновения права: _____
Дата перехода права _____
Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации перехода права: _____

Дата прекращения права _____

Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации прекращения права: _____

5. Возникновение, переход, прекращение иных прав, ограничений (обременений) прав

Вид права, ограничения (обременения) права _____

Дата и время государственной регистрации возникновения права, ограничения (обременения) права _____

Идентификационные сведения о правообладателе, лице, в пользу которого установлены ограничения (обременения): _____

Доля в праве _____

Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации возникновения права, ограничения (обременения) права: _____

Дата перехода права, ограничения (обременения) права _____

Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации перехода права, ограничения (обременения) права: _____

Дата прекращения права, ограничения (обременения) права _____

Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации прекращения права, ограничения (обременения) права: _____

6. Сделки

Вид сделки _____

Дата и время государственной регистрации сделки _____

Участники сделки: _____

Документы, выражающие содержание сделки: _____

Регистратор _____

(подпись)

М. П.

(собственное имя, отчество

(если таковое имеется), фамилия)

Уполномоченное лицо _____

(подпись)

М. П.

(собственное имя, отчество

(если таковое имеется), фамилия)

Примечание.

* Не заполняется в отношении предприятия как имущественного комплекса.

Справка о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе

Форма

СПРАВКА

о лицах и органах, получивших сведения о недвижимом имуществе

Объект недвижимого имущества (его адрес (местоположение)*, кадастровый (инвентарный) номер, регистрационный номер) _____

Лица и органы, получившие сведения: _____

Дата получения сведений _____

Регистратор _____

(подпись)

М. П.

(собственное имя, отчество

(если таковое имеется), фамилия)

Уполномоченное лицо _____

(подпись)

М. П.

(собственное имя, отчество

(если таковое имеется), фамилия)

Примечание.

* Не заполняется в отношении предприятия как имущественного комплекса.

**Заявление об удостоверении документа, являющегося основанием
для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом**

Форма

Лист _____

(наименование организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним,

филиала,

бюро)

**ЗАЯВЛЕНИЕ № _____
об удостоверении документа, являющегося основанием
для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом**

I. Стороны сделки: _____
(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется),

число, месяц, год рождения, идентификационный номер (при наличии) гражданина, его гражданство;

полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации юридического лица либо

индивидуального предпринимателя, число, месяц, год рождения индивидуального предпринимателя,

учетный номер плательщика – юридического лица либо индивидуального предпринимателя)

II. Представители сторон сделки: _____
(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется),

число, месяц, год рождения, идентификационный номер (при наличии) гражданина, его гражданство;

полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации юридического лица либо

индивидуального предпринимателя, число, месяц, год рождения индивидуального предпринимателя,

учетный номер плательщика – юридического лица либо индивидуального предпринимателя)

Продолжение на листе _____

Лист _____

III. Прошу удостоверить: _____
(название документа, являющегося основанием для регистрации сделки,

адрес объекта недвижимости, являющегося предметом сделки, его кадастровый и (или) инвентарный номер,

регистрационный номер предприятия как имущественного комплекса)

IV. Документы, представленные для удостоверения: _____
(название (вид) документа, номер*,

дата его выдачи (издания, составления), наименование (код) государственного органа (организации, лица),

выдавшего (издавшего, составившего) документ)

V. Дополнительные сведения: _____

VI. Заполняется регистратором

1. Номер заявления:	2. Количество листов заявления:	3. Дата и время:
4. Код регистратора:	5. Регистратор:	6. Подпись и печать:

VII. Подписи сторон сделки (их представителей):

_____	_____
(подпись)	(инициалы, фамилия)
_____	_____
(подпись)	(инициалы, фамилия)
_____	_____
(подпись)	(инициалы, фамилия)

Примечание.

* В случае если номер документа отсутствует, указывается запись «б/н».

**Заявление об удостоверении документа, являющегося основанием
для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом**

Форма

(наименование организации (организаций) по государственной
регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним,
филиала (филиалов),
бюро)

**ЗАЯВЛЕНИЕ
об удостоверении документа, являющегося основанием для государственной
регистрации сделки с недвижимым имуществом**

I. Стороны сделки: _____
 (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется),
 число, месяц, год рождения, идентификационный номер (при наличии) гражданина, его гражданство;
 полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации юридического лица либо
 индивидуального предпринимателя, число, месяц, год рождения индивидуального предпринимателя,
 учетный номер плательщика – юридического лица либо индивидуального предпринимателя)

II. Представители сторон сделки: _____
 (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется),
 число, месяц, год рождения, идентификационный номер (при наличии) гражданина, его гражданство;
 полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации юридического лица либо
 индивидуального предпринимателя, число, месяц, год рождения индивидуального предпринимателя,
 учетный номер плательщика – юридического лица либо индивидуального предпринимателя)

III. Прошу удостоверить: _____
 (название документа, являющегося основанием для регистрации сделки,
 адрес объекта недвижимости, являющегося предметом сделки, его кадастровый и (или) инвентарный номер,
 регистрационный номер предприятия как имущественного комплекса)

IV. Документы, представленные для удостоверения: _____
 (название (вид) документа, номер*,
 дата его выдачи (издания, составления), наименование (код) государственного органа (организации, лица),
 выдавшего (издавшего, составившего) документ)

V. Дополнительные сведения: _____
 VI. Заполняется регистраторами

1. Номер заявления:	2. Количество листов заявления:	3. Дата и время:
4. Код регистратора Код регистратора:	5. Регистратор: Регистратор:	

Примечание.

* В случае если номер документа отсутствует, указывается запись «б/н».

Приложение 35

Образец отметки, подтверждающей удостоверение документа, выражающего содержание сделки с недвижимым имуществом

_____ (число, месяц, год) _____ настоящий документ удостоверил
_____, регистратор
(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется))

(наименование организации по государственной регистрации)
_____ недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, филиала, бюро)
по заявлению № _____
(номер заявления об удостоверении)
Регистратор _____
(код регистратора) _____
(подпись регистратора)

М.П.

Приложение 36

**ОБРАЗЕЦ
отметки, подтверждающей удостоверение документа, выражающего содержание сделки с недвижимым имуществом**

_____ Г. _____ настоящий документ удостоверили
(число, месяц, год)
_____,
(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется))
регистраторы _____
(наименование организации по государственной регистрации)
_____ недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, филиала, бюро)
по заявлению № _____
(номер заявления об удостоверении)
Регистраторы _____
(код регистратора)

Удостоверительная надпись на форме внешнего представления электронного документа на бумажном носителе

Форма

(Наименование государственного органа, организации либо слова «физическое лицо», «индивидуальный предприниматель»)

Я, _____

(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), должность уполномоченного лица организации, _____,

регистратора республиканской или территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, номер и дата выдачи специального разрешения (лицензии) (при его наличии) удостоверяю, что настоящий документ является копией электронного документа

(наименование государственного органа, организации, фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя,

наименование вида документа, дата и номер электронного документа (при наличии)

(подпись, дата)

М.П.*

Примечание.

* При ее наличии в случаях, установленных законодательством.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	4
1. ПРИЕМ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ.....	7
1.1. Общая характеристика лабораторной работы.....	7
1.2. Прием документов, представляемых для осуществления государственной регистрации.....	8
1.3. Порядок приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации вне помещения организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.....	12
1.4. Документы, представляемые для осуществления государственной регистрации.....	14
1.5. Заполнение заявления о государственной регистрации.....	24
1.6. Подписание заявления о государственной регистрации.....	38
1.7. Составление извещений.....	47
1.8. Задачи.....	53
2. ФОРМИРОВАНИЕ И ВЕДЕНИЕ РЕГИСТРАЦИОННОГО ДЕЛА.....	56
2.1. Общая характеристика лабораторной работы.....	56
2.2. Формирование и ведение регистрационного дела.....	57
2.3. Присвоение кадастровых и инвентарных номеров объектам недвижимого имущества.....	63
2.4. Экспертиза подлинности документов.....	68
2.5. Первая регистрация недвижимости.....	76
3. ФОРМИРОВАНИЕ И ВЕДЕНИЕ РЕГИСТРАЦИОННОЙ КНИГИ.....	77
3.1. Общая характеристика лабораторной работы.....	77
3.2. Общая характеристика и структура регистрационной книги.....	79
3.3. Порядок ведения раздела 1.....	86
3.4. Порядок ведения раздела 2.....	93
3.5. Порядок ведения раздела 3.....	96
3.6. Исправления в регистрационной книге. Аннулирование записи, внесенной в регистрационную книгу.....	98
4. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ И ДОКУМЕНТОВ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ.....	105
4.1. Общая характеристика лабораторной работы.....	105
4.2. Заполнение свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации..	108
4.3. Заявление о предоставлении информации из ЕГРНИ. Запрос о предоставлении информации из ЕГРНИ. Предоставление сведений и документов в отношении недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним путем дистанционного доступа к ЕГРНИ.....	114
4.4. Предоставление информации из кадастровой карты.....	123
4.5. Предоставление информации об актуальных правах.....	125
4.6. Предоставление обобщенной информации.....	134
4.7. Предоставление сведений об условиях сделки, копий документов, являвшихся основанием для государственной регистрации.....	137
4.8. Предоставление информации об истории объекта недвижимого имущества..	138
4.9. Иные виды предоставляемой информации.....	142

5. УДОСТОВЕРЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ, ЯВЛЯЮЩИХСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ.....	145
5.1. Общая характеристика лабораторной работы.....	145
5.2. Общие положения удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.....	147
5.3. Порядок удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.....	151
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	169
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	172

Учебное издание

Савченко Валерия Владимировна

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ЛАБОРАТОРНЫЙ ПРАКТИКУМ

Учебно-методическое пособие

Редактор *Е. П. Савиц*

Технический редактор *Н. Л. Якубовская*

Подписано в печать 30.07.2026. Формат 60×84 ¹/₁₆. Бумага офсетная.

Печать цифровая. Усл. печ. л. 13,48. Уч.-изд. л. 12,61.

Тираж 40 экз. Заказ .

Белорусская государственная сельскохозяйственная академия.
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя,
распространителя печатных изданий № 1/52 от 09.10.2013.

Ул. Мичурина, 13, 213407, г. Горки.

Отпечатано в Белорусской государственной сельскохозяйственной академии.

Ул. Мичурина, 5, 213407, г. Горки.