

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

2 февраля 2024 г. № 13-1-12/860/ВН / № 04-09/1060

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

На основании пункта 2 статьи 69 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. №130-3 "О нормативных правовых актах" (далее – Закон), абзацев третьего и десятого статьи 13 и статьи 110 Кодекса Республики Беларусь о культуре (далее – Кодекс о культуре), статьи 1 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-3 "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним", статьи 42 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле), пунктов 4, 5, 7 и 10 Положения о порядке распоряжения государственным имуществом (далее – Положение), утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 19 сентября 2022 г. № 330 "О распоряжении имуществом" (далее – Указ № 330), пункта 1, подпункта 4.1 пункта 4, подпунктов 5.12 и 5.112 пункта 5 Положения о Министерстве культуры Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 января 2017 г. № 40, подпункта 4.2 пункта 4 Положения о Государственном комитете по имуществу Республики Беларусь, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 июля 2006 г. № 958, в целях информирования субъектов хозяйствования, в том числе потенциальных инвесторов о процедурах подготовки документов для продажи (передачи) руинированных и поврежденных недвижимых историко-культурных ценностей (далее – ИКЦ), а также земельных участков, занятых такими ИКЦ, Государственный комитет по имуществу (далее – Госкомимущество) и Министерство культуры разъясняют следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 75 Кодекса о культуре права и обязанности по обеспечению сохранности ИКЦ возложены на ее правообладателя либо землепользователя*, на земельном участке которого расположена ИКЦ.

* Права собственности, право пожизненного владения, постоянного или временного пользования, или аренды (субаренды).

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

Отчуждение ИКЦ, находящихся в государственной собственности.

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

В соответствии с нормами Указа № 330 в отношении ИКЦ, находящихся в собственности Республики Беларусь и закрепленных за государственными органами и организациями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления и (или) переданного ими в безвозмездное пользование негосударственным юридическим лицам (подпункт 3.1 пункта 3 Указа № 330) либо на праве хозяйственного ведения или оперативного управления за территориальными органами этих государственных органов и организаций, структурными подразделениями государственных органов и организаций с правами юридического лица, структурными подразделениями местных исполнительных комитетов с правами юридического лица, республиканскими юридическими лицами (подпункт 3.3 пункта 3 Указа № 330), может осуществляться их отчуждение (на аукционе, в том числе на аукционе с начальной ценой, равной одной базовой величине, либо на безвозмездной основе) по решению государственных органов и организаций и по согласованию с областными (Минским городским) исполнительными комитетами с учетом территориальной принадлежности ИКЦ, если стоимость единицы ИКЦ превышает 10 тыс. базовых величин, с Госкомимуществом – при отчуждении в частную собственность на безвозмездной основе (пункт 5 Указа № 330).

Компетенция на принятие решения в отношении ИКЦ, находящихся в коммунальной собственности, определена в соответствующих решениях местных Советов депутатов, принятых на основании Указа № 330.

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

В случае продажи ИКЦ на аукционе к таким документам относятся:

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

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

технический паспорт* (при его наличии) или ведомость технических характеристик, либо паспорт неиспользуемого объекта (при невозможности изготовления технического паспорта или ведомости технических характеристик).

Справочно.

Согласно пункту 10 Положения при отчуждении как на возмездной (за исключением отчуждения арендаторам (ссудополучателям), так и на безвозмездной основе находящихся в государственной собственности неиспользуемых ИКЦ без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию создания таких объектов, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них, покупатель в сроки, определенные в договоре купли-продажи, обязан возместить продавцу средства, затраченные на проведение технической инвентаризации (проверки характеристик объектов недвижимости и составление технического паспорта либо ведомости технических характеристик на соответствующее имущество, либо паспорта неиспользуемого объекта);

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

цифровая фотография;

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

при безвозмездном отчуждении в частную собственность – инвестиционный проект, либо проект инвестиционного договора, либо бизнес-план, либо обоснованное ходатайство, а также проект договора безвозмездной передачи в частную собственность.

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

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

* В случае продажи ИКЦ по фактическому состоянию при наличии неактуального технического паспорта на них для определения их рыночной стоимости обязательно проведение проверки характеристик ИКЦ с изготовлением ведомости технических характеристик на них.

** Рассчитывается остаточная стоимость объекта оценки, определяемая рыночными методами.

В решении об отчуждении ИКЦ на аукционе с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, определяются обязательные условия такого отчуждения.

Справочно.

Перечень обязательных условий определен пунктом 7 Положения. В отношении ИКЦ может быть предусмотрено, в том числе обязательство по выполнению покупателем ремонтно-реставрационных работ в определенные договором купли-продажи сроки.

Местным Советам депутатов предоставлены полномочия по установлению иных обязательных условий аукциона, которые могут применяться, в том числе, для случаев, когда ИКЦ не подлежат восстановлению (пункт 20 Указа № 330).

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

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

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

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

3. После принятия решения об отчуждении проводится аукцион.

Порядок формирования и предоставления земельного участка в случае продажи ИКЦ на аукционе установлен Положением о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов государственной собственности и земельного участка в частную собственность или права аренды земельного участка для обслуживания недвижимого имущества и Положением о порядке организации и проведения аукционов по продаже объектов, находящихся в государственной собственности, без продажи права аренды земельного участка, необходимого для обслуживания отчуждаемого имущества, утвержденных постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 (далее – постановление № 32), а также Положением о порядке организации и проведения аукционов по продаже находящегося в государственной собственности недвижимого имущества с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11 марта 2010 г. № 342.

До проведения аукциона местный исполнительный комитет:

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

определяет вид права на земельный участок;

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

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

заключает с победителем аукциона либо претендентом на покупку договор аренды земельного участка в случае продажи права аренды земельного участка.

Если в отношении ИКЦ организован аукцион без продажи права аренды земельного участка, необходимого для обслуживания отчуждаемого имущества, либо с установлением начальной цены продажи, равной одной базовой величине, то согласно подпункту 1.10 пункта 1 Декрета Президента Республики Беларусь от 7 мая 2012 г. № 6 "О стимулировании предпринимательской деятельности на территории средних, малых городских поселений, сельской местности" и части третьей пункта 5 Положения земельный участок, необходимый для обслуживания (завершения строительства и обслуживания) указанного имущества, предоставляется покупателю в аренду без проведения аукциона и взимания платы за право аренды такого земельного участка.

Примерная форма договора купли-продажи утверждена приказом Госкомимущества от 3 июня 2020 г. № 112, который размещен в правовых системах Эталон и КонсультантПлюс.

4. При отчуждении ИКЦ покупателю по его письменному заявлению предоставляется рассрочка оплаты такого имущества на срок до трех лет с ежемесячной индексацией платежей со дня заключения договора купли-продажи (пункт 13 Положения), до пяти лет – при продаже добросовестному арендатору (пункт 8 Положения о порядке продажи арендованного (переданного в безвозмездное пользование) имущества, утвержденного Указом № 330).

Справочно.

Согласно пункту 20 Указа № 330 местные Советы депутатов вправе устанавливать при продаже находящегося в коммунальной собственности недвижимого имущества, в том числе ИКЦ, условия и порядок предоставления рассрочки по оплате его стоимости.

В соответствии с частью первой пункта 13 Положения, при продаже находящегося в собственности Республики Беларусь недвижимого имущества, включая ИКЦ, иной срок предоставления рассрочки, но не менее трех лет, может быть установлен Советом Министров Республики Беларусь.

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

Покупатель вправе исполнить обязательство по оплате имущества досрочно.

Расчет платежей при рассрочке оплаты стоимости ИКЦ осуществляется в порядке, установленном постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 22 октября 2019 г. № 14.

Справочно.

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

Отчуждение и залог находившегося в государственной собственности и приобретенного с рассрочкой оплаты ИКЦ допускаются после полного исполнения покупателем обязанности по оплате этого имущества (пункт 18 Положения).

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

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

Справочно.

Договор купли-продажи неиспользуемых ИКЦ, находящихся в государственной собственности, без наличия документов, удостоверяющих государственную регистрацию их создания, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них, считается заключенным с даты его подписания сторонами (часть девятая пункта 10 Положения).

Если отчуждаемые из государственной собственности ИКЦ в соответствии с решением об отчуждении и (или) договором подлежат воссозданию (реконструкции), то в силу части десятой пункта 10 Положения государственная регистрация создания (изменения) таких

ИКЦ*, а также возникновения прав покупателя на них, как на капитальные строения (здания, сооружения), осуществляется одновременно после завершения их реконструкции по заявлению покупателя, подаваемому не позднее одного года с даты передачи этих ИКЦ, на основании технического паспорта, договора купли-продажи и передаточного акта.

Если ИКЦ не подлежат восстановлению, то в силу своего фактического несоответствия признакам капитальных строений (зданий, сооружений) они не могут рассматриваться имуществом, подлежащим государственной регистрации, в связи с чем эти объекты не подлежат государственной регистрации в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистр недвижимости).

Справочно.

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

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

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

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

Статьей 42 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – Кодекс о земле) определен перечень случаев, когда земельные участки предоставляются без проведения аукциона.

В соответствии с подпунктом 1.11 пункта 1 указанной статьи Кодекса о земле без проведения аукциона земельные участки предоставляются гражданам, индивидуальным предпринимателям, юридическим лицам – при обращении за оформлением правоудостоверяющих документов на земельные участки, на которых расположены капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, зарегистрированные организацией по государственной регистрации квартиры в блокированных жилых домах (при соблюдении

* В качестве капитального строения (здания, сооружения).

условий, установленных законодательством), в том числе разрушенные от пожара, других стихийных бедствий и в результате порчи, принадлежащие им (доли в праве на которые принадлежат им) на праве собственности или ином законном основании (имеются договор, судебное постановление, иной документ, подтверждающий такие право или основание).

Также без проведения аукциона земельный участок предоставляется инвестору (организации, реализующей инвестиционный проект) для строительства объектов, предусмотренных инвестиционными договорами с Республикой Беларусь, в период действия таких договоров (подпункт 1.21 пункта 1 статьи 42 Кодекса о земле).

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

Порядок действий всех заинтересованных сторон и сроки их осуществления, а также перечень документов, необходимых для изъятия и предоставления земельного участка, определены Положением о порядке изъятия и предоставления земельных участков, утвержденным постановлением № 32.

Председатель
Государственного
комитета по имуществу
Республики Беларусь

Д.Ф.Матусевич

Министр культуры
Республики Беларусь

А.М.Маркевич