

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

24 марта 2021 г. № 116

Об отчуждении жилых домов в сельской местности и совершенствовании работы с пустующими домами

В целях совершенствования порядка отчуждения жилых домов в сельской местности и работы с пустующими домами, а также создания благоприятных условий для их отчуждения и эффективного использования:

1. Установить, что купля-продажа, мена, дарение (далее – отчуждение) гражданами эксплуатируемых жилых домов* могут осуществляться без оформления правоудостоверяющих документов на них в случаях, когда сведения о таких домах внесены в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного комитета либо они возведены на земельных участках, предоставленных в соответствии с законодательством об охране и использовании земель (вне зависимости от государственной регистрации прав на земельные участки).

* Для целей пунктов 1–7 и 35 настоящего Указа под эксплуатируемыми жилыми домами понимаются жилые дома (доли в праве собственности на них), находящиеся в сельской местности и эксплуатируемые до 8 мая 2003 г.

2. Договор об отчуждении эксплуатируемого жилого дома, за исключением случая, предусмотренного в пункте 3 настоящего Указа:

заключается в простой письменной форме;

подлежит регистрации в сельском (поселковом), районном, городском (города районного подчинения) исполнительном комитете (далее, если не предусмотрено иное, – местный исполнительный комитет) по месту нахождения такого дома;

считается заключенным со дня его регистрации в местном исполнительном комитете.

Представление государственными органами и организациями местным исполнительным комитетам информации, запрашиваемой ими в связи с осуществлением регистрации договора об отчуждении эксплуатируемого жилого дома, осуществляется бесплатно.

Типовые формы договоров об отчуждении эксплуатируемого жилого дома утверждаются Советом Министров Республики Беларусь.

Земельный участок, необходимый для обслуживания отчужденного эксплуатируемого жилого дома, предоставляется его приобретателю без проведения аукциона. При предоставлении земельного участка в аренду плата за право заключения договора аренды не взимается. Размер земельного участка определяется с учетом требований законодательства об охране и использовании земель. Использование земельного участка до оформления правоудостоверяющего документа на него не является самовольным занятием земельного участка.

3. Если земельный участок, на котором расположен отчуждаемый эксплуатируемый жилой дом, зарегистрирован на праве частной собственности, договор об отчуждении эксплуатируемого жилого дома и земельного участка подлежит:

нотариальному удостоверению либо удостоверению регистратором территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организация по государственной регистрации);

государственной регистрации в организации по государственной регистрации.

Типовые формы договоров об отчуждении эксплуатируемого жилого дома и земельного участка утверждаются Советом Министров Республики Беларусь.

4. Право собственности приобретателя на эксплуатируемый жилой дом возникает, а право собственности лица, отчуждающего эксплуатируемый жилой дом, прекращается с момента регистрации договора об отчуждении эксплуатируемого жилого дома (государственной регистрации договора об отчуждении эксплуатируемого жилого дома и земельного участка). Последующее отчуждение эксплуатируемого жилого дома без оформления правоудостоверяющих документов на него не допускается.

5. Если отчужденный эксплуатируемый жилой дом расположен на земельном участке, принадлежащем лицу на праве пожизненного наследуемого владения или аренды:

местный исполнительный комитет в течение 10 рабочих дней со дня регистрации договора об отчуждении эксплуатируемого жилого дома направляет сведения о заключенном договоре (предмете, сторонах, дате его регистрации в местном исполнительном комитете) в организацию по государственной регистрации для внесения в регистрационную книгу на земельный участок отметки о юридических фактах, которая действительна до государственной регистрации возникновения права собственности на эксплуатируемый жилой дом;

государственная регистрация перехода права (доли в праве) на земельный участок осуществляется на основании договора об отчуждении эксплуатируемого жилого дома, зарегистрированного местным исполнительным комитетом, за исключением случая, когда в результате отчуждения эксплуатируемого жилого дома изменяется вид права на земельный участок.

6. В отношении эксплуатируемого жилого дома, отчужденного без наличия правоудостоверяющих документов на него, государственная регистрация его создания осуществляется на основании технического паспорта, возникновения права собственности на него – на основании договора об отчуждении эксплуатируемого жилого дома и документа, подтверждающего его передачу.

7. Приобретатель эксплуатируемого жилого дома, находящегося в аварийном состоянии или грозящего обвалом, разрушенного жилого дома обязан не позднее одного года со дня регистрации договора об отчуждении эксплуатируемого жилого дома (государственной регистрации договора об отчуждении эксплуатируемого жилого дома и земельного участка) начать реконструкцию либо капитальный ремонт эксплуатируемого жилого дома или осуществить его снос. При наличии у приобретателя уважительных причин, препятствующих выполнению таких действий, и представлении в Минский городской, районный, городской (города областного, районного подчинения), поселковый, сельский исполнительный комитет, местную администрацию района в городе (далее, если не предусмотрено иное, – местный исполнительный и распорядительный орган) подтверждающих это документов указанный срок продлевается на срок, в течение которого у приобретателя имелась уважительная причина.

Государственная регистрация перехода права (доли в праве) на земельный участок, на котором такой дом расположен, может осуществляться без государственной регистрации одновременно эксплуатируемого жилого дома и прав на него. Государственная регистрация создания реконструированного жилого дома и возникновения прав на него осуществляется в установленном порядке после завершения его реконструкции.

Несоответствие сведений о характеристиках эксплуатируемого жилого дома, указанных в договоре об отчуждении эксплуатируемого жилого дома, данным реестра характеристик недвижимого имущества не является основанием для отказа в приеме документов или совершении регистрационных действий.

8. Для выявления, учета и сокращения количества пустующих жилых домов:

районные исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах*:

создают комиссии по обследованию состояния жилых домов, расположенных на территории соответствующих административно-территориальных единиц, районов

в городах (далее – комиссия), и обеспечивают проведение ими обследования жилых домов на соответствующей территории не реже двух раз в год;

до 1 января 2023 г. формируют реестры пустующих жилых домов и размещают сведения из них в открытом доступе на своих официальных сайтах в глобальной компьютерной сети Интернет;

местные исполнительные и распорядительные органы с 1 января 2023 г. формируют государственный информационный ресурс «Единый реестр пустующих домов» (далее – Единый реестр пустующих домов).

Пустующие жилые дома не подлежат постановке на учет как бесхозное недвижимое имущество в организациях по государственной регистрации.

* При отсутствии в городе областного подчинения местных администраций районов – городской исполнительный комитет.

9. При выявлении комиссией жилых домов, на придомовой территории которых не осуществляются предусмотренные законодательством мероприятия по охране земель, не соблюдаются требования к содержанию (эксплуатации) территории, а также имеются иные признаки, указывающие на неиспользование этих жилых домов для проживания лицами, имеющими право владения и пользования ими, в течение трех последних лет, и (или) находящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом, разрушенных жилых домов в отношении такого дома комиссией в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, в течение 15 рабочих дней с даты проведения визуального осмотра жилого дома в целях признания его пустующим составляется акт осмотра жилого дома.

После составления акта осмотра жилого дома местные администрации районов в городах*, районные исполнительные комитеты либо по их поручению городские (городов районного подчинения), сельские, поселковые исполнительные комитеты по месту нахождения жилых домов направляют правообладателям (при наличии сведений о них), а также публикуют извещение о наличии оснований для признания жилого дома пустующим (далее – извещение).

Если правообладатели неизвестны или неизвестно место их фактического проживания либо место нахождения, местные администрации районов в городах*, районные исполнительные комитеты либо по их поручению городские (городов районного подчинения), сельские, поселковые исполнительные комитеты по месту нахождения жилых домов обеспечивают опубликование сведений о поиске правообладателей.

В извещении разъясняются правовые последствия непредставления в течение одного месяца со дня вручения извещения (двух месяцев со дня его опубликования – в случаях неполучения отправленного извещения, отказа от его получения либо ненаправления извещения в связи с тем, что правообладатели неизвестны или неизвестно место их фактического проживания либо место нахождения) уведомления о намерении использовать жилой дом для проживания (далее – уведомление), а также непринятия в течение одного года мер по приведению жилого дома и земельного участка, на котором он расположен, в состояние, пригодное для использования их по назначению (целевому назначению), в том числе путем осуществления реконструкции либо капитального ремонта жилого дома (далее – приведение в пригодное состояние).

Направление и (или) опубликование извещения, а также опубликование сведений о поиске правообладателей осуществляются в порядке и случаях, установленных Советом Министров Республики Беларусь.

* При отсутствии в городе областного подчинения местных администраций районов – городской исполнительный комитет.

10. Представление уведомления в местный исполнительный и распорядительный орган и приведение жилого дома и земельного участка в пригодное состояние могут быть

осуществлены любым из правообладателей (их представителями) в срок, установленный в извещении.

Уведомление представляется правообладателями (их представителями) лично или направляется по почте заказным почтовым отправлением, либо нарочным (курьером), либо по электронной почте или факсимильной связи с приложением копии документа, удостоверяющего личность лица, которое представляет уведомление (копии свидетельства о государственной регистрации – для юридического лица), а при представлении уведомления представителем этого лица – дополнительно копии документа, удостоверяющего личность представителя, и документа, подтверждающего его полномочия.

К уведомлению прилагаются также копии документа, подтверждающего принадлежность жилого дома на праве собственности либо ином законном основании, а наследниками, принявшими наследство, но не оформившими права на жилой дом, – копии документов, подтверждающих принятие наследства, в том числе в случае, если наследство принято фактически.

Непредставление собственником уведомления, а также непринятие указанных в извещении мер в установленный в нем срок являются отказом от права собственности на жилой дом, за исключением случаев, когда уведомление представлено иными правообладателями (их представителями).

11. В случае непредставления уведомлений в срок, установленный в извещении, комиссия составляет заключение о состоянии жилого дома (далее – заключение) не позднее 15 рабочих дней со дня истечения такого срока. При поступлении в местный исполнительный и распорядительный орган до истечения срока, установленного в извещении, сведений о наличии у правообладателя уважительных причин, препятствующих совершению им действий, названных в части первой пункта 10 настоящего Указа, и подтверждении такой информации срок составления комиссией заключения приостанавливается до прекращения этих уважительных причин.

Не позднее 15 рабочих дней со дня составления заключения местные администрации районов в городах*, районные исполнительные комитеты либо по их поручению городские (городов районного подчинения), сельские, поселковые исполнительные комитеты по месту нахождения жилых домов на основании заключения и иных имеющихся документов и сведений принимают решение о признании жилого дома пустующим либо об отказе в признании жилого дома пустующим.

* При отсутствии в городе областного подчинения местных администраций районов – городской исполнительный комитет.

12. Лица, которым принадлежит на праве собственности жилой дом, признанный аварийным или грозящим обвалом вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, боевых действий и актов терроризма, могут реализовать свои права на предоставление жилого помещения типовых потребительских качеств на условиях договора найма арендного жилья и (или) выплату им денежной компенсации в соответствии с жилищным законодательством.

13. Не позднее двух месяцев со дня принятия решения о признании жилого дома пустующим местные администрации районов в городах*, районные исполнительные комитеты либо по их поручению городские (городов районного подчинения), сельские, поселковые исполнительные комитеты по месту нахождения жилого дома, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 14 настоящего Указа, обязаны:

подать в суд заявление о признании пустующего жилого дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы по месту его нахождения (далее – заявление);

информировать правообладателей о подаче в суд заявления с использованием любых средств связи, обеспечивающих фиксирование получения информации**, а при

отсутствии такой возможности – опубликовать в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, информационное сообщение о подаче в суд заявления.

Одновременно при необходимости подается в суд заявление о прекращении права частной собственности на земельный участок либо расторжении договора аренды земельного участка и прекращении права аренды.

В случае, если до подачи заявления в суд правообладателем подано уведомление и приняты меры по приведению жилого дома и земельного участка в пригодное состояние либо жилой дом отчужден, решение о признании жилого дома пустующим подлежит отмене и пустующий жилой дом исключается из реестра пустующих домов, Единого реестра пустующих домов.

* При отсутствии в городе областного подчинения местных администраций районов – городской исполнительный комитет.

** Заказным почтовым отправлением с уведомлением о получении, а при отсутствии информации о месте жительства, или месте пребывания, или месте работы – телефонограммой или СМС-сообщением либо посредством факсимильной связи, глобальной компьютерной сети Интернет, в том числе электронной почты, иных средств связи.

14. В случае поступления от собственника жилого дома письменного заявления (согласия) на его снос, в том числе в результате гибели жилого дома, местный исполнительный и распорядительный орган:

принимает решение о сносе пустующего жилого дома без подачи в суд заявления;

обращается в организацию по государственной регистрации с заявлениями об изготовлении акта о гибели (уничтожении) капитального строения или изолированного помещения (далее – акт о гибели) и о государственной регистрации прекращения его существования, прав, ограничений (обременений) прав на него – если жилой дом зарегистрирован;

обеспечивает за счет средств местного бюджета снос жилого дома.

При совершении регистрационных действий в отношении жилого дома в случае, предусмотренном в абзаце третьем части первой настоящего пункта, регистратору не требуется уведомлять лиц, чьи права непосредственно прекращаются.

15. В случае принятия судом решения о признании пустующего жилого дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы движимое имущество, находящееся в этом пустующем жилом доме или на земельном участке, на котором он расположен, признается собственностью административно-территориальной единицы, в собственность которой этот пустующий жилой дом передан, с момента вступления в силу указанного решения суда.

16. При принятии решения о сносе пустующего жилого дома в соответствии с пунктом 14 настоящего Указа местные администрации районов в городах*, районные, городские (городов районного подчинения), сельские, поселковые исполнительные комитеты по месту нахождения жилых домов в течение двух рабочих дней со дня принятия такого решения направляют собственнику жилого дома с использованием любых средств связи, обеспечивающих фиксирование получения информации**, а при отсутствии такой возможности – публикуют в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь, требование об освобождении пустующего жилого дома и земельного участка, на котором он расположен, от движимого имущества (далее – требование).

Требование должно содержать срок его исполнения, который не может быть менее 10 и более 30 рабочих дней, а также разъяснение правовых последствий его неисполнения.

При поступлении в местный исполнительный и распорядительный орган до истечения установленного срока сведений о наличии у собственника уважительных причин, препятствующих совершению им указанных действий, и подтверждении такой информации срок исполнения требования приостанавливается до прекращения этих уважительных причин.

Непринятие мер по освобождению пустующего жилого дома и земельного участка, на котором он расположен, от движимого имущества является отказом от права собственности на это имущество.

Местные администрации районов в городах, районные, городские (городов областного, районного подчинения), поселковые, сельские исполнительные комитеты в течение пяти рабочих дней со дня истечения срока для освобождения пустующего жилого дома и земельного участка, на котором он расположен, от движимого имущества составляют описание движимого имущества, примерная стоимость которого выше суммы, соответствующей пятикратному размеру базовой величины, а также иного имущества в случае целесообразности его сохранения.

Опись должна содержать наименование движимого имущества, его основные отличительные признаки, степень износа, примерную стоимость и другие сведения (при необходимости).

Движимое имущество, включенное в опись, признается собственностью административно-территориальной единицы с даты составления описи этого имущества, иное движимое имущество утилизируется.

* При отсутствии в городе областного подчинения местных администраций районов – городской исполнительный комитет.

** Заказным почтовым отправлением с уведомлением о получении, а при отсутствии информации о месте жительства, или месте пребывания, или месте работы – телефонограммой или СМС-сообщением либо посредством факсимильной связи, глобальной компьютерной сети Интернет, в том числе электронной почты, иных средств связи.

17. Не позднее 30 рабочих дней со дня вступления в силу решения суда о признании пустующего жилого дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы Минский городской, районный, городской (городов областного, районного подчинения), поселковый, сельский исполнительные комитеты вправе принять одно из следующих решений о дальнейшем использовании пустующего жилого дома:

- об оставлении в собственности соответствующей административно-территориальной единицы с закреплением либо без закрепления за коммунальным юридическим лицом;
- о его продаже на аукционе, в том числе путем проведения электронных торгов;
- о его продаже без проведения аукциона, за исключением случаев, предусмотренных в части пятой пункта 20 настоящего Указа;
- о сносе пустующего жилого дома.

Не позднее 30 рабочих дней со дня поступления движимого имущества, названного в пунктах 15 и 16 настоящего Указа, в собственность административно-территориальной единицы Минским городским, районным, городским (городов областного, районного подчинения), поселковым, сельским исполнительными комитетами должно быть принято также решение о дальнейшем его использовании.

18. Продажа пустующих жилых домов, поступивших в собственность административно-территориальной единицы, может осуществляться без наличия правоудостоверяющих документов на них и земельные участки, на которых они расположены.

Земельный участок, необходимый для обслуживания пустующего жилого дома, предоставляется его приобретателю без проведения аукциона в порядке, предусмотренном законодательством об охране и использовании земель. При предоставлении земельного участка в аренду плата за право заключения договора аренды не взимается. Размер земельного участка определяется с учетом требований законодательства об охране и использовании земель.

Договор купли-продажи пустующего жилого дома государственной регистрации не подлежит и считается заключенным со дня его подписания сторонами.

19. Начальная цена продажи на аукционе пустующего жилого дома и цена пустующего жилого дома, отчуждаемого без проведения аукциона, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 20 настоящего Указа, устанавливаются по рыночной стоимости, определенной организацией по государственной регистрации.

В случае отсутствия технического паспорта либо ведомости технических характеристик на пустующий жилой дом оценка рыночной стоимости такого дома осуществляется на основании обмеров, произведенных организацией по государственной регистрации. Срок действия результата независимой оценки по определению рыночной стоимости пустующего жилого дома составляет два года с даты оценки.

20. Начальная цена продажи на аукционе пустующего жилого дома может быть понижена:

не более чем на 50 процентов включительно после первого несостоявшегося аукциона*, а также в случае отказа единственного участника от приобретения предмета аукциона по начальной цене, увеличенной на 5 процентов;

не более чем на 80 процентов включительно после несостоявшегося аукциона, проведенного в соответствии с абзацем вторым настоящей части, а также в случае отказа единственного участника от приобретения предмета аукциона по начальной цене, увеличенной на 5 процентов.

Если аукцион с понижением на 80 процентов начальной цены продажи пустующего жилого дома был признан несостоявшимся, а также в случае отказа единственного участника от приобретения предмета аукциона по начальной цене, увеличенной на 5 процентов, такой дом может быть выставлен на аукцион с начальной ценой, равной одной базовой величине.

* Аукцион признается несостоявшимся, если заявление об участии в нем подано только одним участником, или для участия в аукционе не было подано ни одного заявления, или на аукцион явился один из участников, или на аукцион не явился ни один из участников.

В случае отсутствия по истечении 30 календарных дней со дня опубликования информации о продаже пустующего жилого дома без проведения аукциона заявок на его приобретение цена пустующего жилого дома, отчуждаемого без проведения аукциона, может быть понижена не более чем на 50 процентов включительно, а по истечении очередных 30 календарных дней – последовательно не более чем до 80 процентов и одной базовой величины включительно.

Областные исполнительные комитеты вправе определить населенные пункты, за исключением г. Минска и областных центров, на территории которых с учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности пустующие жилые дома могут быть выставлены на аукцион с начальной ценой продажи, равной одной базовой величине, либо проданы без проведения аукциона за одну базовую величину без учета положений частей первой–третьей настоящего пункта.

Продажа пустующих жилых домов без проведения аукциона не осуществляется в г. Минске и областных центрах. С учетом интересов государства, местных условий и экономической эффективности областные исполнительные комитеты вправе определять иные населенные пункты, на территории которых пустующие жилые дома отчуждаются только путем проведения аукциона.

При продаже пустующего жилого дома на аукционе либо без его проведения покупателю по его письменному заявлению может предоставляться рассрочка оплаты такого дома на срок до трех лет со дня подписания договора купли-продажи равными долями без индексации платежей. Покупатель вправе исполнить обязательство по оплате приобретенного пустующего жилого дома досрочно.

21. Минским городским, районным, городским (городов областного, районного подчинения), поселковым, сельским исполнительными комитетами может быть предоставлен земельный участок, на котором расположен пустующий жилой дом,

подлежащий сносу, новому землепользователю с условием сноса либо финансирования сноса пустующего жилого дома этим землепользователем.

При поступлении заявлений от землепользователей нескольких смежных земельных участков земельный участок может быть предоставлен им в размере, определенном соглашением сторон. Финансирование расходов по сносу пустующего жилого дома в таком случае землепользователи смежных земельных участков несут пропорционально площади предоставленных им земельных участков.

22. В случае предоставления земельного участка с условием сноса либо финансирования сноса пустующего жилого дома такой дом и (или) хозяйственные и иные постройки могут быть сохранены землепользователем с проведением их реконструкции либо капитального ремонта не позднее одного года со дня оформления правоудостоверяющих документов на земельный участок.

При наличии у землепользователя уважительных причин, препятствующих выполнению таких действий, и представлении в местный исполнительный и распорядительный орган подтверждающих это документов срок, указанный в части первой настоящего пункта, продлевается на срок, в течение которого у землепользователя имелась уважительная причина.

Если по истечении указанного срока пустующий жилой дом и (или) хозяйственные и иные постройки не снесены либо не реконструированы или капитально не отремонтированы, Минский городской, районный, городской (городов областного, районного подчинения), поселковый, сельский исполнительные комитеты обеспечивают за счет средств местного бюджета их снос, приведение земельного участка в пригодное для использования по целевому назначению состояние.

В случае, указанном в части третьей настоящего пункта, землепользователи обязаны возместить в местный бюджет понесенные затраты. При отказе землепользователей от добровольного возмещения такие затраты взыскиваются Минским городским, районным, городским (городов областного, районного подчинения), поселковым, сельским исполнительными комитетами в судебном порядке.

23. В случаях, предусмотренных в пунктах 14, 17, 21 (при финансировании сноса землепользователем) и 22 настоящего Указа, снос пустующего жилого дома не выше двух этажей и (или) хозяйственных построек, являющихся его принадлежностями, может осуществляться:

специализированными коммунальными унитарными предприятиями, определенными решениями Минского городского, районного, городского (города областного подчинения) исполнительных комитетов;

без разработки проектной документации на снос и без предоставления земельного участка, на котором расположен пустующий жилой дом и (или) хозяйственные постройки.

В случае, определенном в пункте 21 настоящего Указа, при предоставлении земельного участка, на котором расположен пустующий жилой дом не выше двух этажей и (или) хозяйственные постройки, являющиеся его принадлежностями, подлежащие сносу, новому землепользователю с условием их сноса такой снос может осуществляться этим землепользователем без разработки проектной документации.

24. В случае отмены в пределах общего срока исковой давности решения суда о признании пустующего или ветхого дома бесхозяйным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы бывший собственник жилого дома может потребовать:

возврата жилого дома, если такой дом находится в государственной собственности;
возмещения Минским городским, районным, городским (городов областного, районного подчинения), поселковым, сельским исполнительными комитетами суммы, вырученной от продажи жилого дома, если такой дом был отчужден в частную собственность;

возмещения Минским городским, районным, городским (городов областного, районного подчинения), поселковым, сельским исполнительными комитетами стоимости жилого дома, если такой дом был снесен, определенной в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь;

передачи безвозмездно в его собственность равноценного жилого дома, расположенного на территории соответствующего населенного пункта или иного населенного пункта, расположенного на территории соответствующего сельсовета.

В случае, если земельный участок, на котором расположен жилой дом, принадлежал бывшему собственнику жилого дома на праве собственности, такому лицу в случае возврата ему жилого дома либо передачи в собственность равноценного жилого дома предоставляется земельный участок, на котором расположен такой дом, в частную собственность без взимания платы за земельный участок.

В ином случае бывшему собственнику жилого дома выплачивается кадастровая стоимость земельного участка, принадлежавшего ему на праве собственности, действовавшая на дату принятия решения суда о признании пустующего или ветхого дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы, а в случае приобретения им такого земельного участка в собственность по результатам аукциона – стоимость земельного участка по результатам аукциона с учетом инфляции, но не ниже его кадастровой стоимости, действовавшей на дату принятия указанного решения суда.

25. Если жилой дом, находящийся в государственной собственности, был реконструирован либо были произведены иные неотделимые улучшения такого дома, возврат этого дома бывшему собственнику осуществляется после возмещения им лицам, которые произвели неотделимые улучшения жилого дома, стоимости таких улучшений в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Вместо возврата реконструированного жилого дома (жилого дома, в котором были произведены иные неотделимые улучшения) его бывший собственник вправе потребовать возмещения стоимости такого дома до проведения его реконструкции (иного неотделимого улучшения).

26. Если жилой дом, находящийся в государственной собственности, был переведен в нежилое помещение, бывшему собственнику такого дома возмещается стоимость этого дома до его перевода в нежилое помещение.

27. Государственная регистрация в отношении отчужденных пустующих жилых домов, прав на них осуществляется в соответствии с пунктами 6 и 7 настоящего Указа.

В случае сноса жилого дома государственная регистрация прекращения его существования, прав, ограничений (обременений) прав на него осуществляется по заявлению правообладателя или местного исполнительного и распорядительного органа на основании акта о гибели.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на жилой дом, возвращенный бывшему собственнику, осуществляется по его заявлению на основании:

постановления суда об отмене решения о признании пустующего или ветхого дома бесхозным и передаче его в собственность административно-территориальной единицы;

решения местного исполнительного и распорядительного органа о возврате жилого дома бывшему собственнику;

акта приема-передачи жилого дома.

28. Представление местным исполнительным и распорядительным органам информации, в том числе из информационных систем, ресурсов, иных источников (при наличии такой информации)*, необходимой для формирования и актуализации реестров пустующих домов, Единого реестра пустующих домов, осуществляется не позднее семи рабочих дней со дня получения запроса:

на безвозмездной основе;

без письменного согласия физических лиц на представление их персональных данных с соблюдением требований, определенных законодательством об информации, информатизации и защите информации.

В случае необходимости получения сведений об открытии наследственного дела и о наследниках умершего, обратившихся к нотариусу с заявлениями о принятии наследства и (или) выдаче свидетельства о праве на наследство, либо об отказе от наследства** запрос направляется нотариусу по месту открытия наследства и (или) в нотариальный архив соответствующего нотариального округа, государственный архив с указанием сведений о дате смерти собственника и о последнем его месте жительства (если они известны). При наличии сведений о дате смерти собственника такой запрос направляется не ранее чем через шесть месяцев со дня открытия наследства.

Местные исполнительные и распорядительные органы вправе обратиться в территориальный орган внутренних дел по месту нахождения жилого дома и (или) по месту последнего проживания его правообладателя с запросом об установлении места его фактического проживания либо места нахождения.

Территориальные органы внутренних дел не позднее одного месяца со дня поступления запроса принимают меры по установлению места фактического проживания либо места нахождения такого лица и информируют об этом соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган.

* Основные персональные данные собственника и иных лиц, имеющих право владения и пользования жилым домом, истребуются из регистра населения.

** Предоставляются нотариусом в случае, если отсутствуют наследники, принявшие наследство.

29. Единый реестр пустующих домов формируется на базе государственной информационной системы «Единый реестр имущества».

Государственный комитет по имуществу:

является владельцем Единого реестра пустующих домов;

координирует работу местных исполнительных и распорядительных органов по формированию и актуализации Единого реестра пустующих домов.

ГУП «Национальное кадастровое агентство» обеспечивает предоставление доступа на безвозмездной основе к Единому реестру пустующих домов местным исполнительным и распорядительным органам для его формирования и актуализации.

Доступ пользователей к информации, содержащейся в Едином реестре пустующих домов, обеспечивается безвозмездно посредством глобальной компьютерной сети Интернет и общегосударственной автоматизированной информационной системы.

Электронное информационное взаимодействие Единого реестра пустующих домов с иными государственными информационными ресурсами (системами) осуществляется посредством общегосударственной автоматизированной информационной системы.

Обработка необходимых для формирования и актуализации реестров пустующих домов, Единого реестра пустующих домов персональных данных физических лиц* осуществляется без их письменного согласия с соблюдением требований, определенных законодательством об информации, информатизации и защите информации.

* Собственников жилых домов, соответствующих критериям пустующего дома, иных лиц, имеющих право владения и пользования ими.

30. Для опубликования сведений о правообладателях в случае осуществления их поиска, опубликования извещения и требования получение согласия этих лиц не требуется.

31. В отношении жилых домов, входящих в состав наследственного имущества, признанного судом выморочным, перешедших в собственность административно-территориальной единицы, применяются нормы настоящего Указа, регулирующие порядок продажи, сноса пустующих жилых домов.

32. Для целей настоящего Указа термины используются в значениях, определенных в приложении 1.

33. Внести изменения в указы Президента Республики Беларусь (приложение 2).

34. Признать утратившими силу указы Президента Республики Беларусь (приложение 3).

35. Советом Министров Республики Беларусь устанавливается порядок:

отчуждения гражданами эксплуатируемых жилых домов;

создания и деятельности комиссии;

работы местных исполнительных и распорядительных органов с пустующими жилыми домами, включая порядок опубликования сведений о поиске правообладателей, направления им и (или) опубликования извещения, требования и информации о подаче в суд заявления;

формирования, актуализации реестров пустующих домов, Единого реестра пустующих домов, состав включаемых в них сведений, а также порядок пользования документированной информацией из них;

продажи без проведения аукционов пустующих жилых домов, организации и проведения аукционов по их продаже, в том числе путем проведения электронных торгов, и определяются юридические лица, уполномоченные на их проведение;

возмещения стоимости пустующего жилого дома.

Государственный комитет по имуществу определяет порядок переноса актуальных сведений из реестров пустующих домов и реестров ветхих домов в Единый реестр пустующих домов.

36. Совету Министров Республики Беларусь, областным, Минскому городскому исполнительным комитетам в течение шести месяцев обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Указом, актуализацию реестров пустующих домов, реестров ветхих домов и принять иные меры по его реализации.

Государственному комитету по имуществу до 1 января 2023 г. обеспечить модернизацию государственной информационной системы «Единый реестр имущества», создание Единого реестра пустующих домов и его интеграцию с общегосударственной автоматизированной информационной системой за счет средств республиканского бюджета, выделяемых Государственному комитету по имуществу на имущественные отношения, геодезию и картографию.

Местным исполнительным и распорядительным органам при выявлении не завершенных строительством жилых домов, строительство которых не ведется более трех лет, за исключением случая, если не истек срок их консервации, направлять землепользователям письменные предписания о необходимости использования земельного участка по целевому назначению с установлением срока начала продолжения строительных работ.

При неисполнении предписаний в указанный в них срок принимать в установленном законодательством порядке меры по изъятию земельных участков и реализации расположенных на них не завершенных строительством жилых домов с публичных торгов.

37. Процедура отчуждения жилых домов, начатая в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 11 августа 2005 г. № 368 «О некоторых вопросах отчуждения жилых домов в сельских населенных пунктах», должна быть завершена в порядке, установленном настоящим Указом.

В отношении ветхих жилых домов, включенных в реестры ветхих домов до вступления в силу настоящего пункта, за исключением ветхих домов, в отношении которых местными исполнительными и распорядительными органами поданы в суд заявления об изъятии их у собственника путем выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи на аукционе или без его проведения, в порядке и сроки, установленные настоящим

Указом, должны быть составлены акты осмотра, а также выполнены иные действия, предусмотренные настоящим Указом для признания жилых домов пустующими.

Работа с ветхими жилыми домами, в отношении которых на момент вступления в силу настоящего пункта поданы в суд заявления об изъятии их у собственника путем выкупа административно-территориальной единицей или передачи соответствующему исполнительному комитету для продажи на аукционе или без его проведения, может быть завершена в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 4 сентября 2018 г. № 357 «О пустующих и ветхих домах» и нормативными правовыми актами, принятыми для реализации его норм, а по вопросу отчуждения таких домов – в соответствии с настоящим Указом.

В отношении жилых домов, включенных в реестры пустующих домов до вступления в силу настоящего пункта, а также перенесенных из реестров ветхих домов в реестры пустующих домов после вступления в силу настоящего пункта, применяются нормы настоящего Указа.

Завершение выполнения решений о распоряжении пустующими и ветхими домами, а также жилыми домами, входящими в состав выморочного наследства, перешедшими в собственность административно-территориальной единицы, включая определение цены их продажи, ее понижение и иные вопросы, решений о сносе таких домов осуществляется в соответствии с настоящим Указом.

38. Настоящий Указ вступает в силу в следующем порядке:

пункт 36 и настоящий пункт – после официального опубликования данного Указа;
пункт 29 настоящего Указа и пункт 4 приложения 2 к этому Указу – с 1 января 2023 г.;

иные положения данного Указа – через шесть месяцев после его официального опубликования.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко

Приложение 1
к Указу Президента
Республики Беларусь
24.03.2021 № 116

ПЕРЕЧЕНЬ терминов и их определений

1. Жилой дом – многоквартирный, блокированный жилой дом, в том числе создание которого не зарегистрировано, с хозяйственными и иными постройками или без них, квартира в блокированном жилом доме (за исключением жилых домов, квартир, находящихся в государственной собственности).

2. Жилой дом, находящийся в аварийном состоянии или грозящий обвалом, – жилой дом, имеющий серьезные трещины в капитальных стенах, отклонения от вертикали, искривления горизонтальных линий фасадов, другие значительные деформации либо повреждения (в том числе частичное уничтожение либо разрушение) капитальных стен и (или) иных основных его конструктивных элементов (крыши, междуэтажных перекрытий и так далее), угрожающие обвалом жилого дома.

3. Лица, имеющие право владения и пользования жилым домом:
собственники, включая наследников, принявших наследство (в том числе фактически), но не оформивших права на жилой дом;

члены, бывшие члены семьи собственника жилого дома, имеющие право владения и пользования жилым домом;

граждане, проживающие в жилом доме, предоставленном по завещательному отказу или на основании договора пожизненного содержания с иждивением;

наниматели жилого дома;
иные лица, имеющие право владения и пользования жилым домом в случаях, установленных законодательными актами.

4. Правообладатели – лица, имеющие право владения и пользования жилым домом, обладатели права хозяйственного ведения, оперативного управления на жилой дом.

5. Пустующий жилой дом – жилой дом, соответствующий одновременно следующим критериям:

на придомовой территории не осуществляются предусмотренные законодательством мероприятия по охране земель, не соблюдаются требования к содержанию (эксплуатации) территории и (или) жилой дом находится в аварийном состоянии или грозит обвалом либо разрушен;

местной администрацией района в городе, районным, городским (городов областного, районного подчинения), сельским, поселковым исполнительными комитетами по месту нахождения жилого дома установлено, что лица, имеющие право владения и пользования им, в течение трех последних лет не проживали в нем ни одного дня, а в отношении жилых домов, находящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом, – не проживали постоянно более одного года;

в Минский городской, районный, городской (городов областного, районного подчинения), поселковый, сельский исполнительные комитеты, местную администрацию района в городе по месту нахождения жилого дома не представлено уведомление и не обеспечено приведение жилого дома и земельного участка, на котором он расположен, в пригодное состояние.

6. Разрушенный жилой дом – жилой дом, разрушенный (уничтоженный, погибший) полностью либо в котором полностью разрушены (уничтожены, погибли) какие-либо из основных его конструктивных элементов (крыша, капитальные стены, междуэтажные перекрытия и тому подобное) вне зависимости от причин (обрушение, снос, разбор, пожар и так далее).

7. Сельская местность – территория:

сельсоветов, поселков городского типа и городов районного подчинения, являющихся административно-территориальными единицами;

поселков городского типа и городов районного подчинения, являющихся территориальными единицами;

иных населенных пунктов, не являющихся административно-территориальными единицами, входящая вместе с другими территориями в пространственные пределы сельсоветов.

Приложение 2
к Указу Президента
Республики Беларусь
24.03.2021 № 116

ПЕРЕЧЕНЬ

изменений, вносимых в указы Президента Республики Беларусь

1. В перечне административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан, утвержденном Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200:

в пункте 1.1:

в графе 3 подпункта 1.1.12:

абзац второй изложить в следующей редакции:

«технический паспорт либо ведомость технических характеристик на жилой дом или изолированное жилое помещение и документ, удостоверяющий право собственности на него или право владения и пользования им (если жилой дом, изолированное жилое

помещение зарегистрированы в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)»;

дополнить графу абзацем следующего содержания:

«документ, подтверждающий принадлежность жилого помещения на праве собственности или ином законном основании (договор, судебное постановление, справка о внесении сведений о жилом помещении в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного комитета до 8 мая 2003 г., иной документ, подтверждающий такое право или основание), – в случае, если жилой дом, изолированное жилое помещение не зарегистрированы в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»;

в графе 3 подпункта 1.1.16:

абзац второй изложить в следующей редакции:

«технический паспорт либо ведомость технических характеристик на жилой дом или изолированное жилое помещение и документ, удостоверяющий право собственности на него (если жилой дом, изолированное жилое помещение зарегистрированы в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)»;

после абзаца второго дополнить графу абзацем следующего содержания:

«документ, подтверждающий принадлежность жилого помещения на праве собственности или ином законном основании (договор, судебное постановление, справка о внесении сведений о жилом помещении в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного комитета до 8 мая 2003 г., иной документ, подтверждающий такое право или основание), – в случае, если жилой дом, изолированное жилое помещение не зарегистрированы в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»;

пункт 1.9 изложить в следующей редакции:

| | | | | | |
|--|--|--|------------------|--|--------------------|
| <p>«1.9. Регистрация договоров купли-продажи, мены, дарения находящихся в сельской местности***** и эксплуатируемых до 8 мая 2003 г. многоквартирного, блокированного жилого дома с хозяйственными и иными постройками или без них, квартиры в блокированном жилом доме (доли в праве собственности на них) (далее для целей настоящего пункта – жилой дом), не зарегистрированных в территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним</p> | <p>сельский (поселковый), городской (города районного подчинения), районный исполнительный комитет</p> | <p>заявление паспорт или иной документ, удостоверяющий личность сторон договора 3 экземпляра договора купли-продажи, мены, дарения жилого дома</p> | <p>бесплатно</p> | <p>15 дней со дня подачи заявления, а в случае запроса документов и (или) сведений от других государственных органов, иных организаций – 1 месяц</p> | <p>бессрочно»;</p> |
|--|--|--|------------------|--|--------------------|

в графе 3 подпункта 9.3.2 пункта 9.3:

абзац третий после слов «законсервированное капитальное строение» дополнить словами «(за исключением находящихся в аварийном состоянии или грозящих обвалом, разрушенных и не зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним)»;

после абзаца третьего дополнить графу абзацем следующего содержания:

«документ, подтверждающий принадлежность помещения в блокированном жилом доме, многоквартирного жилого дома, нежилой капитальной постройки на придомовой территории на праве собственности или ином законном основании (договор, судебное постановление, справка о внесении сведений о жилом помещении в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного комитета до 8 мая 2003 г., иной документ, подтверждающий такое право или основание), – в случае, если помещение в блокированном жилом доме, многоквартирный жилой дом, нежилая капитальная постройка на придомовой территории не зарегистрированы в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»;

в пункте 22.2:

абзац третий графы 3 подпункта 22.2.2¹ после слова «пустующего» дополнить словами «или ветхого»;

в подпункте 22.2.3:

графу 1 изложить в следующей редакции:

«22.2.3. создания многоквартирного, блокированного жилого дома с хозяйственными и иными постройками или без них, квартиры в блокированном жилом доме, находящихся в сельской местности*****, эксплуатируемых до 8 мая 2003 г. и отчужденных (доля в праве собственности на которые отчуждена) по договору купли-продажи, или мены, или дарения, если сведения о таких доме, квартире внесены в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного комитета до 8 мая 2003 г. либо такие дом, квартира возведены на земельном участке, предоставленном в соответствии с законодательством об охране и использовании земель, но сведения о них не внесены в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного комитета (далее для целей настоящего подпункта – жилой дом), или возникновения права либо ограничения (обременения) права на них»;

в графе 3:

абзац третий изложить в следующей редакции:

«договор купли-продажи, или мены, или дарения жилого дома, зарегистрированный местным исполнительным и распорядительным органом по месту нахождения жилого дома (если жилой дом расположен на земельном участке, принадлежащем лицу, осуществившему отчуждение жилого дома, на праве пожизненного наследуемого владения или аренды)»;

после абзаца третьего дополнить графу абзацем следующего содержания:

«документ, подтверждающий передачу жилого дома, – в случае осуществления государственной регистрации возникновения права собственности на жилой дом»;

графу 3 подпункта 22.18.1 пункта 22.18 после абзаца десятого дополнить абзацами следующего содержания:

«справка сельского (поселкового) исполнительного комитета, подтверждающая внесение в похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного комитета до 8 мая 2003 г. сведений об многоквартирном, блокированном жилом доме с хозяйственными и иными постройками или без них, квартире в блокированном жилом доме, эксплуатируемых до 8 мая 2003 г., – 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

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 похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного комитета), – 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»;

дополнить перечень пунктами 22.24¹ и 22.24² следующего содержания:

| | | | |
|---|--|------------------|--|
| <p>«22.24¹. Выдача справки, подтверждающей сельский (поселковый) внесение в похозяйственную книгу исполнительный комитет сельского (поселкового) исполнительного комитета до 8 мая 2003 г. сведений об одноквартирном, блокированном жилом доме с хозяйственными и иными постройками или без них, квартире в блокированном жилом доме, эксплуатируемых до 8 мая 2003 г.</p> | <p>заявление паспорт или иной документ, удостоверяющий личность</p> | <p>бесплатно</p> | <p>15 дней со дня подачи заявления, бессрочно а в случае запроса документов и (или) сведений от других государственных органов, иных организаций – 1 месяц</p> |
| <p>22.24². Выдача справки, подтверждающей эксплуатацию до 8 мая 2003 г. одноквартирного, 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 похозяйственную книгу сельского (поселкового) исполнительного комитета)</p> | <p>заявление паспорт или иной документ, удостоверяющий личность</p> | <p>бесплатно</p> | <p>15 дней со дня подачи заявления, бессрочно»; а в случае запроса документов и (или) сведений от других государственных органов, иных организаций – 1 месяц</p> |

дополнить перечень подстрочным примечанием «*****» следующего содержания:

«***** Под сельской местностью понимается территория: сельсоветов, поселков городского типа и городов районного подчинения, являющихся административно-территориальными единицами; поселков городского типа и городов районного подчинения, являющихся территориальными единицами; иных населенных пунктов, не являющихся административно-территориальными единицами, входящая вместе с другими территориями в пространственные пределы сельсоветов.»

2. В пункте 1 Указа Президента Республики Беларусь от 13 июня 2018 г. № 237 «О распоряжении государственным жилищным фондом»:

в абзаце втором части первой подпункта 1.1 слова «помещений, социального» заменить словами «помещений социального»;

в части третьей подпункта 1.4:

абзац второй дополнить словами «или сносу этих помещений и возведению иных жилых помещений на их месте»;

абзац третий после слова «(реконструкции)» дополнить словами «либо сносу и возведению».

3. Подстрочное примечание «*» к абзацу второму части первой подпункта 2.3 пункта 2 Указа Президента Республики Беларусь от 23 октября 2019 г. № 394 «О предоставлении и привлечении займов» изложить в следующей редакции:

«
* Для целей настоящего Указа под сельской местностью понимается территория сельсоветов, поселков городского типа и городов районного подчинения, являющихся административно-территориальными единицами, поселков городского типа и городов районного подчинения, являющихся территориальными единицами, иных населенных пунктов, не являющихся административно-территориальными единицами, входящая вместе с другими территориями в пространственные пределы сельсоветов.»

4. Подпункт 2.1 пункта 2 Указа Президента Республики Беларусь от 18 мая 2020 г. № 168 «О Едином реестре имущества» изложить в следующей редакции:

«2.1. ГИС «Единый реестр имущества» состоит из государственного информационного ресурса «Единый реестр имущества» (далее – Единый реестр имущества), государственного информационного ресурса «Единый реестр пустующих домов», информационных технологий и комплексов программно-технических средств.

Порядок использования ГИС «Единый реестр имущества», формирования и актуализации Единого реестра имущества и государственного информационного ресурса «Единый реестр пустующих домов», состав включаемых в них сведений определяются Советом Министров Республики Беларусь»;

Приложение 3
к Указу Президента
Республики Беларусь
24.03.2021 № 116

ПЕРЕЧЕНЬ

утративших силу указов Президента Республики Беларусь

1. Указ Президента Республики Беларусь от 11 августа 2005 г. № 368 «О некоторых вопросах отчуждения жилых домов в сельских населенных пунктах».

2. Подпункт 1.52 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 12 января 2007 г. № 23 «О внесении изменений и дополнений в указы Президента Республики Беларусь, признании утратившими силу некоторых указов и отдельных положений указов Президента Республики Беларусь».

3. Подпункт 1.5 пункта 1 Указа Президента Республики Беларусь от 31 декабря 2007 г. № 698 «О внесении изменений и дополнений в некоторые указы Президента Республики Беларусь».

4. Подпункт 5.1 пункта 5 Указа Президента Республики Беларусь от 11 декабря 2009 г. № 622 «О совершенствовании порядка регулирования земельных отношений и осуществления государственного контроля за использованием и охраной земель».

5. Указ Президента Республики Беларусь от 30 ноября 2010 г. № 616 «О внесении изменений в Указ Президента Республики Беларусь от 11 августа 2005 г. № 368».

6. Указ Президента Республики Беларусь от 4 сентября 2018 г. № 357 «О пустующих и ветхих домах».

7. Пункт 1 приложения к Указу Президента Республики Беларусь от 26 декабря 2019 г. № 485 «О совершенствовании земельных отношений и рассмотрения обращений граждан и юридических лиц».