

ЛИТЕРАТУРА

1. <http://nca.by> – интернет-ресурс – ГУП «Национальное кадастровое агентство».

УДК 347.2

Студ. Гавриленко Ю.О., Выгонская А.М.

Науч. рук. доц. О.В. Батура

(кафедра организации производства и экономики недвижимости)

ОСОБЕННОСТИ СДЕЛКИ ДАРЕНИЯ И КУПЛИ-ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ НЕРЕЗИДЕНТОМ

В соответствии со статьей 543 Гражданского кодекса Республики Беларусь, по договору дарения, одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) в собственность имущество, часть имущества либо имущественное право.

Существенным условием договора дарения жилого помещения, в которых проживают лица, сохраняющие право пользования этим жилым помещением после перехода права собственности на него, является перечень этих лиц в договоре с указанием их прав на пользование передаваемым в дар жилым помещением.

Бизнес-процесс состоит из следующих этапов:

- 1) Составление и подписание договора;
- 2) Регистрация.

Участниками бизнес-процесса являются: собственник, нотариус, регистратор, одаряемый и налоговая служба.

Бизнес-процесс начинается с решения о дарении. Даритель решает, кому передаст в собственность недвижимость. Далее собираются необходимые документы для заключения и регистрации договора дарения. Документы проверяются нотариусом либо регистратором.

Документы, необходимые для удостоверения договора дарения квартиры: правоустанавливающий документ на квартиру, технический паспорт, выписка из регистрационной книги о правах, ограничениях (обременениях) на капитальное строение, копия лицевого счета либо справка о месте жительства и составе семьи, документ, удостоверяющий Вашу личность. Если документы в порядке, то составляется договор между дарителем и одаряемым. Если документов не хватает по какой-либо причине, то возвращаемся снова к сбору.

После того, как договор составлен переходим к его регистрации. Это можно сделать у регистратора. Далее регистрируются изменения о переходе права собственности. Заключительным этапом является выдача свидетельства о праве собственности. Если одаряемый является близким родственником, то необходимо уплатить подоходный налог в размере 13% (близкие родственники: родители, дети, родные братья и сестры, дед, бабушка, внуки, прадед, прабабушка, правнуки, супруги; близкие родственники супруг(а), в том числе и умершего).

Даритель вправе отменить дарение, если одаряемый совершил покушение на его жизнь, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников либо умышленно причинил дарителю телесные повреждения; если одаряемый обращается с подаренной вещью ненадлежащим образом; если даритель пережил одаряемого, при условии, что такое основание отмены дарения было предусмотрено договором.

На сегодняшний день никаких ограничений на продажу или покупку квартир нерезидентами нет. Если нерезидент хочет купить дом с земельным участком, то дом в результате покупки поступит в его частную собственность, а земельный участок будет принадлежать на праве аренды (на срок 99 лет), поскольку земельные участки в Беларуси на праве частной собственности могут принадлежать только гражданам Беларуси. Участниками бизнес-процесса являются: продавец, покупатель, риэлтерские агентства, регистратор, нотариус и налоговая служба.

Бизнес-процесс начинается с маркетингового исследования. Продавцом является нерезидент (физическое лицо, находящееся на территории Республики Беларусь менее 183 дней), который желает продать одну единицу недвижимости. Поиск покупателя осуществляется через риэлтора или самостоятельно. Перед поиском покупателя нужно собрать пакет документов для сделки купли-продажи. При заключении договора с риэлтерским агентством, оно проверяет наличие всех документов.

Что касается покупателя, то он также может обратиться к риэлтору или поиск продавца вести самостоятельно.

После того, как покупатель найден начинается второй этап – составление и подписание договора. Продавец, являющийся нерезидентом, оплачивает налог в размере 13% от дохода, т.е. от разницы между той суммой, за которую продает и той суммой, за которую купил. Если разница отрицательная, то налог не уплачивается.

При оплате подоходного налога необходимо иметь при себе договор купли-продажи, где указана сумма покупки недвижимости нерезидентом, которая будет проиндексирована. Если договора не имеется, то налоговая служба производит оценку недвижимости самостоятельно. Налоговая служба выдает справку, которая свидетельствует о том, что нерезидент оплатил подоходный налог.

Итак, получив справку, нерезидент заключает договор купли-продажи с покупателем в присутствии нотариуса или регистратора, которые обязаны проверить все необходимые документы для сделки. Сделка купли-продажи подлежит обязательной государственной регистрации [1]. На последнем этапе происходит передача объекта недвижимости покупателю.

ЛИТЕРАТУРА

1. Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. №133-З "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним".

УДК 347.2

Студ. М. В. Прокопчик

Науч. рук. асс. О. В. Батура

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

БИЗНЕС-ПРОЦЕСС СДЕЛКИ МЕНЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Мена – это сделка между собственниками, в процессе которой одна сторона передаёт своё имущество второй, а взамен получает другое имущество.

В Республике Беларусь порядок проведения сделки мены схож с порядком сделки купли-продажи.

В зависимости от соотношения стоимостей объектов мены сделки мены делятся на равноценные и неравноценные.

Обязательными участниками сделки являются две стороны мены и регистратор. При необходимости для сопровождения сделки привлекаются риэлтерские агентства, банки. Удостоверение договора мены может осуществляться нотариусом.

Элементы и суть процесса мены недвижимости представлена на рисунке 1.

Маркетинговый этап заключается во взаимном поиске сторон мены с возможным привлечением риэлтерских услуг, результатом этапа является заключение предварительного договора, если это необходимо.