

При наследовании имущество умершего переходит к другим лицам в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент (универсальное правопреемство) (ст. 1031 ГК). Т.е. покупатель вправе обратиться в суд за государственной регистрацией перехода права собственности на квартиру к новому собственнику. В этом случае суд обязан проверить было ли надлежаще исполнена обязанность покупателя – оплатить недвижимое имущество, и обязанность продавца – передать имущество.

Заключение. Таким образом, исходя из вышесказанного, следует сделать следующий вывод. Так как единственным препятствием регистрации перехода права собственности является отсутствие продавца, а обязанность покупателя была исполнена надлежаще и в полном объёме - суд должен удовлетворить требования истца (покупателя). В результате чего Управление жилищной политики должно зарегистрировать переход права собственности на квартиру к гражданке П. на основании ст. 522 ГК.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Кодекс. Респ. Беларусь, 7 дек. 1998 г., №218–3: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобрен Советом Республики 19 нояб. 1998 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 04.05.2019 г. №185–3 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология ПРОФ [Электрон. ресурс] / ООО «Юр-Спектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.
2. Судебные и нормативные акты РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/> – Дата доступа: 13.11.2020.

ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА КУПИ-ПРОДАЖИ ЖИЛЫХ ДОМОВ И КВАРТИР С УЧАСТИЕМ ИНОСТРАННЫХ ГРАЖДАН

*Николичев Д.Н., Самотошенкова К.А.
Витебск, ВГУ имени П.М. Машерова*

Статья 12 Закона Республики Беларусь «О правовом положении иностранных граждан и лиц без гражданства в Республике Беларусь» [3] гласит, что иностранные граждане и лица без гражданства могут иметь в собственности имущество на территории Республики Беларусь, а значит вправе приобретать и жилую недвижимость.

Актуальность данной темы заключается в том, что жилая недвижимость в Республике Беларусь является одним из самых распространённых объектов инвестирования. Покупка жилой недвижимости иностранными лицами осуществляется, как и с целью переезда для постоянного проживания, так и с целью ведения бизнеса по сдаче жилой недвижимости в аренду.

Цель работы – изучить порядок продажи жилой недвижимости иностранному гражданину, в результате чего установить особенности совершения данной сделки с участием иностранных лиц.

Материал и методы. Материалом исследования послужила нормативно-правовая база, которая раскрывает особенности продажи жилой недвижимости иностранному лицу. При написании работы были использованы следующие методы: описательно–аналитический, статистический, метод контекстного анализа, формально–юридический, сравнительно–правовой, технико–юридический.

Результаты и их обсуждение. Согласно действующему законодательству Республики Беларусь, любые иностранные лица, а так же лица без гражданства, которые имеют документы удостоверяющие личность, вправе приобретать жилые дома и квартиры в Республике Беларусь. Рассмотрим следующие особенности продажи жилой недвижимости иностранному лицу.

Для заключения договора купли-продажи жилых домов и квартир иностранному гражданину необходимо предоставить паспорт. Согласно ч.2 п. 6 ст.15 Закона Республики Беларусь «Об основах административных процедур» [1] документы, составленные на иностранном языке, должны сопровождаться переводом на белорусский или русский язык, засвидетельствованным нотариально, если иное не предусмотрено законом и иными актами законодательства об административных процедурах. Исходя из этого следует, что для заключения сделки, иностранному лицу необходимо предоставить нотариально заверенные паспортные данные, переведённые на государственный язык. Исключением является, если квартира либо дом продаются гражданину Российской Федерации, здесь перевод паспорта не требуется.

Согласно Инструкции о порядке совершения нотариальных действий (ч. 4-8 п. 4) [2], в случае, если иностранный гражданин не владеет языком совершения сделки, при заключении договора необходимо присутствия переводчика. Так же, предварительно необходимо перевести договор купли-продажи дома либо квартиры, для того, что бы иностранный гражданин мог ознакомиться со всеми положениями договора. Факт присутствия переводчика при совершении сделки фиксируется нотариусом в удостоверительной надписи.

Следующей особенностью является покупка иностранным лицом жилого дома. Так как в Республике Беларусь земля может быть лишь в собственности граждан и юридических лиц Республики Беларусь, иностранное лицо становится собственником лишь жилого дома, а земля может принадлежать ему лишь на праве аренды. Максимальный срок аренды составляет 99 лет. Исключением является случай получения дома с земельным участком по наследству.

В случае, если продавцу земельный участок принадлежит на праве собственности, при продаже дома необходимо пройти процедуру расприватизации. После расприватизации земельный участок переходит в собственность государства, а государство, в свою очередь, передает землю в аренду

иностранному гражданину. В этом случае, у продавца возникает риск того, что к моменту расприватизации земли, покупатель может передумать покупать недвижимость, а земля перестанет находиться в собственности продавца. Здесь следует юридически засвидетельствовать договоренности с покупателем, чтобы он не отказался от исполнения своих обязанностей после того, как земля будет расприватизирована.

Заключение. Таким образом, можно сделать вывод, что иностранные граждане и лица без гражданства имеют все права для приобретения жилой недвижимости в Республике Беларусь. Однако, при продаже жилой недвижимости иностранному гражданину, существуют определенные особенности, которые необходимо учитывать при совершении данной сделки. Продажа жилого дома либо квартиры иностранному гражданину может занять больше времени, так как необходимо совершить определённые дополнительные действия. Несоблюдение порядка продажи жилой недвижимости иностранному гражданину будет основанием для признания договора не заключенным.

Список литературы

1. Об основах административных процедур. Закон Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. №433-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь 16.10.2017 №87, 2/2455.
2. Об утверждении инструкции о порядке совершения нотариальных действий. Постановление Министерства Юстиции Республики Беларусь от 23 октября 2006 г. №63 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь 18.06.2020 №8/35501.
3. О правовом положении иностранных граждан и лиц без гражданства в Республике Беларусь. Закон Республики Беларусь от 04 января 2010 г. №105-3 // Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь 16.12.2019 № 2/2705.

ПОНЯТИЯ «ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ ПРЕСТУПНОСТИ», «ПРОФИЛАКТИКА ПРАВОНАРУШЕНИЙ» В КРИМИНОЛОГИЧЕСКОЙ НАУКЕ

Ораметов Э.Д.

*Витебск, Витебский филиал Международного
университета «МИТСО»*

Ключевыми в настоящем исследовании являются понятия «предупреждение преступности», «профилактика правонарушений». В связи с тем, что в криминологической науке не выработано единого понимания данных категорий, необходимо уточнить их содержание в контексте нашей работы.

Понятия «предупреждение преступности», «профилактика правонарушений» рассматривается в работах таких авторов, как Ю.М. Антонян, В.М. Кудрявцев, В.Г. Стаценко, В.М. Кудрявцев и др. Однако, мы должны отметить, что в юридической литературе и нормативно-правовых