

Д. К. Быкова, К. В. Миронченко
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — Н. Е. Свирейко, канд. экон. наук, доцент

ВИДЫ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Цель любой сделки — приобретение права владения имуществом или права пользования собственностью.

Требования, которые предъявляются с целью реальности этой либо другой операции с объектами недвижимости следующие: правомерность содержания, правоспособность и дееспособность физических и юридических лиц, которые совершают операцию, соответствие воли и волеизъявления участников сделки, соблюдение формы операции.

Виды сделок с объектами недвижимости делятся на группы:

1) купля-продажа. При этой сделке первоначально заключается предварительный договор о купле-продаже объекта недвижимости (при необходимости). Составление данного документа необходимо, когда, например, покупателю нужно дополнительное время для получения кредита в банке, у него есть сомнения или он не готов.

Вторым шагом является выплата задатка продавцу, если такой пункт прописан в предварительном договоре. Данное условие гарантирует то, что сделка с объектом недвижимости будет завершена и покупатель выплатит всю необходимую сумму второй стороне. Соглашение о выплате задатка должно быть обязательно заключено в письменной форме. При завершении операции задаток возвращается покупателю. Затем покупатель должен выплатить второй стороне всю сумму. Порядок выплаты по договору купли-продажи объекта недвижимости может быть любой: до, во время или после заключения договора. Однако целесообразнее все же производить расчеты после заключения договора, так как он проходит регистрацию в надлежащих органах.

Выплата производится в белорусских рублях (эквивалент в валюте прописывается в скобках). За расчеты в иностранной валюте предусмотрена административная ответственность. Последним шагом является передача недвижимости в руки покупателя. В договоре чаще всего прописываются сроки, в которые продавец обязан передать недвижимое имущество в руки покупателю. Только при подписании соответствующего акта обязательство по передаче объекта недвижимости считается законным [1];

2) дарение. При этой сделке даритель безвозмездно предоставляет или обязуется предоставить одаряемому объект недвижимости в собственность и имущественное право к самому себе или третьему лицу;

3) аренда. При аренде арендодатель обязуется предоставить арендатору объект недвижимости за арендную плату во временное владение и пользование. Передача объекта другому собственнику не влечет прекращения договора аренды, если этого не желает арендатор. Договор должен обязательно заключаться в письменной

форме. Наниматель обязуется своевременно вносить арендную плату, использовать объект по назначению, обеспечивать сохранность помещений и находящегося в нем имущества. В договоре должен быть оговорен срок аренды. Если объект недвижимости сдается в аренду на неопределенный срок, то обе стороны могут в любой момент отказаться от исполнения договора;

4) мена. Обе стороны должны передать друг другу в собственность один объект недвижимости в обмен на другой. При таком виде сделки права собственности на объекты недвижимости передаются сторонам одновременно, если оба предоставили друг другу имущество.

Таким образом, каждый вид сделки имеет свои особенности.

Источник

1. Договор купли-продажи [Электронный ресурс] // Hata.by. — Режим доступа: https://www.hata.by/articles/dogovor_kupliprodazhi-9024. — Дата доступа: 24.11.2020.

<http://edoc.bseu.by>

А. А. Васильев
БГЭУ (Минск)

Научный руководитель — Г. А. Короленок, д-р экон. наук, профессор

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ ГОССЕКТОРОМ

Необходимость трансформации системы управления государственным имуществом обозначена в Программе социально-экономического развития Республики Беларусь на 2016–2020 годы, утвержденной Указом Президента Республики Беларусь от 15 декабря 2016 г. № 466 [1], и Национальной стратегии устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2030 года, одобренной Президиумом Совета Министров Республики Беларусь (протокол от 2 мая 2017 г. № 10) [2]. Данные документы содержат ряд положений, направленных на повышение эффективности управления государственным сектором, в том числе оптимизацию структуры государственных активов по уровням управления, создание государственных корпораций, акционирование стратегически значимых республиканских унитарных предприятий, передачу отдельных организаций на местный уровень или их приватизацию.

В целях оказания содействия экономически ориентированному устойчивому росту и финансовой стабильности организаций при реализации данных положений предусматривалось внедрение принципов корпоративного управления развитием.

Механизмы реализации указанных положений ранее неоднократно рассматривались на различных уровнях, в том числе при об-