

Учреждение образования
«Брестский государственный технический университет»
Архитектурно-строительный факультет
Кафедра экономики и организации строительства

СОГЛАСОВАНО

Заведующий кафедрой
«Экономики и организации
строительства»

 Ю.С.Дордюк
«25» 06 2025 г.

СОГЛАСОВАНО

Декан архитектурно-строительного
факультета

 И.П.Павлова
«25» 06 2025 г.

ЭЛЕКТРОННЫЙ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС
по учебной дисциплине

ОСНОВЫ РИЭЛТЕРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

6-05-0732-02 Экспертиза и управление недвижимостью

Составитель: старший преподаватель: Федосюк Н.А.

Рассмотрено и утверждено на заседании научно-методического совета
университета 26.06.2025 г., протокол № 4.

№ регистрации УМК 24/25-331

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Актуальность изучения дисциплины

Риэлтерские услуги сегодня – это профессиональная предпринимательская деятельность, которой также охвачены различные сферы и отрасли экономики, прямо или косвенно связанные с недвижимостью.

Дисциплина «Основы риэлтерской деятельности» является одной из специальных дисциплин, формирующих профессиональные знания и практическое умение специалиста по недвижимости по специальности 6-05-0732-02 Экспертиза и управление недвижимостью. В настоящее время основы риэлтерской деятельности занимают важное место среди экономических наук.

Целью дисциплины является формирование у студентов устойчивых знаний и практических навыков по экспертизе и управлению недвижимостью в условиях изменяющихся экономических отношений. Такая направленность обучения предполагает сформировать у студентов понятийный аппарат риэлтерской деятельности, а именно ознакомить студентов с основными теоретическими положениями, практическими способами и инструментами риэлтерской деятельности.

Задачи дисциплины

В результате изучения учебной дисциплины специалисты с квалификацией «инженер-специалист по недвижимости» должны:

- зная содержание нормативно-законодательной базы, организовывать работу коллективов исполнителей;
- составлять и вести производственную документацию;
- анализировать и оценивать собранные данные по объектам недвижимости и состоянию рынка недвижимости;
- разрабатывать, представлять и согласовывать материалы по вариантам сделок с объектами недвижимости;
- вести переговоры с потребителями риэлтерских услуг и представителями государственных и иных организаций.

Цели ЭУМК:

- обеспечение качественного методического сопровождения процесса обучения;
- организация эффективной самостоятельной работы студентов.

Содержание и объем ЭУМК полностью соответствуют образовательному стандарту ОСВО 6-05-0732-02-2023 «Образовательный стандарт высшего образования. Общее высшее образование. Специальность 6-05-0732-02 Экспертиза и управление недвижимостью», утвержденного постановлением Министерства образования Республики

Беларусь 23.08.2023 № 277 (в ред. пост. 22.11.2023 № 356), и учебного плана БрГТУ № С-313-23/ уч., утвержденного 14.04.2023, протокол № 5. Материал представлен на требуемом методическом уровне и адаптирован к современным образовательным технологиям.

Структура электронного учебно-методического комплекса по дисциплине «Основы риэлтерской деятельности»:

Теоретический раздел ЭУМК представлен лекционным курсом в соответствии с основными разделами и темами учебной программы по дисциплине «Основы риэлтерской деятельности».

Практический раздел ЭУМК содержит учебные материалы для аудиторной, самостоятельной работы студентов и состав курсовой работы.

Раздел контроля знаний ЭУМК содержит материалы для текущего и итогового контроля, вопросы к экзамену. Текущая аттестация студентов заключается в выполнении определенного объема курсовой работы.

Вспомогательный раздел включает учебную программу по дисциплине «Основы риэлтерской деятельности», утвержденную 23.01.2025г., регистрационный номер УД-24-2-090/уч., список основной и дополнительной литературы.

Рекомендации по организации работы с ЭУМК

Использование разработанного ЭУМК предполагает работу студентов с конспектом лекций при подготовке к выполнению и защите практических работ и курсовой работы, к сдаче экзамена по одноименной дисциплине.

ЭУМК направлен на повышение эффективности учебного процесса и организацию целостности системы учебно-предметной деятельности по дисциплине «Основы риэлтерской деятельности». Организация изучения дисциплины на основе ЭУМК предполагает продуктивную учебную деятельность, позволяющую сформировать профессиональные компетенции будущих специалистов, содействовать формированию современного специалиста, умеющего находить правильные решения в условиях рыночной экономики.

Добросовестное, системное, последовательное изучение учебно-методического комплекса позволит студентам успешно освоить программу дисциплины «Основы риэлтерской деятельности» и получить достойную оценку при итоговой аттестации.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

1.1. Краткий конспект лекций по основным разделам

2. ПРАКТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

2.1. Примерный перечень практических работ

2.2. Курсовая работа

3. РАЗДЕЛ КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ

3.1. Перечень вопросов к экзамену по дисциплине «Основы риэлтерской деятельности»

4. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ

4.1. Учебная программа по дисциплине «Основы риэлтерской деятельности»

4.2. Основная литература

4.3. Дополнительная литература

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

1.1. Краткий конспект лекций по основным разделам

Раздел 1. Риэлтерская деятельность и гражданское законодательство в Республике Беларусь

Лекция 1. Развитие риэлтерской деятельности в Республике Беларусь

Понятие и виды недвижимого имущества. Возникновение и этапы становления риэлтерской деятельности. Правила риэлтерской деятельности в Республике Беларусь. Понятие риэлтер и агент по операциям с недвижимостью. Международная риэлтерская деятельность, особенности риэлтерской деятельности в разных странах. Государственный стандарт РБ «Услуги риэлтерские». СТБ 1098-98. Правила профессиональной этики риэлтера. Требования к тарифам, установлению подлинности документов и отчетности при осуществлении риэлтерской деятельности. Правила выдачи и назначение идентификационной карточки риэлтера. Особенности риэлтерской деятельности в настоящее время.

Риэлтерские услуги сегодня – это профессиональная предпринимательская деятельность, которой также охвачены различные сферы и отрасли экономики, прямо или косвенно связанные с недвижимостью.

Целью изучения дисциплины «Основы риэлтерской деятельности» является получение будущими специалистами по недвижимости современных теоретических и практических знаний в области риэлтерской деятельности, в том числе освоение правовых норм в области регулирования риэлтерской деятельности в Республике Беларусь, особенностей совершения сделок с недвижимостью, а также методов и технологий работы на рынке недвижимости.

Недвижимость - способная к обороту вещь, которая функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах.

Экономические особенности недвижимости: длительность создания, длительность использования, неодинаковая товарность, управляемость, дороговизна и устойчивая тенденция к росту стоимости, уровень ликвидности, высокая капиталоемкость, недвижимость может являться товаром в любой момент своего существования.

Исторические этапы:

1714г. – первое появление термина «недвижимое имущество» в Указе о единонаследии в Российской империи;

Свод законов Российской империи;

ГК 1922г. ст. 21 «с отменой частной собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое упразднено»;

Закон РСФСР от 24 декабря 1990 «О собственности в РСФСР»;

Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991г. – восстановление деления имущества на движимое и недвижимое;

ГК РБ 1999г. ст.130;

СТБ 52.0.01-2007 (дублирует определение ГК).

К специалистам по риэлтерской деятельности относятся риэлтер и агент

по операциям с недвижимостью, причем они не вправе работать на основе гражданско-правовых или трудовых договоров в других риэлтерских организациях.

Лицензирование деятельности по оказанию юридических услуг с указанием составляющей лицензируемую деятельность риэлтерские услуги – осуществляется Министерством юстиции Республики Беларусь.

Не требуется получения лицензии для оказания риэлтерских услуг государственными риэлтерскими организациями, при этом оказание таких услуг допускается при условии соответствия указанных организаций иным специальным требованиям, определяемым законодательством.

Риэлтер – работник риэлтерской организации, имеющий свидетельство об аттестации риэлтера, выданное в установленном законодательством порядке, и оказывающий от имени этой риэлтерской организации все риэлтерские услуги.

Агент по операциям с недвижимостью – работник риэлтерской организации, не имеющий свидетельства об аттестации риэлтера, оказывающий от имени этой риэлтерской организации отдельные риэлтерские услуги, перечень которых определен в Правилах осуществления риэлтерской деятельности в Республике Беларусь.

В экономически развитых странах риэлтер – одна из наиболее престижных профессий на сегодняшний день. Его деятельность регламентируется государственными законами, а также профессиональными сообществами.

Постановлением Госстандарта Республики Беларусь № 3 от 5 февраля 1998 г. утвержден и введен в действие Государственный стандарт РБ СТБ 1098-98 "Услуги риэлтерские. Общие требования". Целью принятия нового нормативного документа является защита имущественных прав потребителей, желающих совершить сделку с объектом недвижимости, используя услуги профессионального посредника.

Тарифы (ставки) на риэлтерские услуги, в том числе на риэлтерские услуги при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи объектов недвижимости, утвержденными постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 14 марта 2008 г. № 386 «О некоторых мерах по реализации указа президента Республики Беларусь от 28 февраля 2008 г. № 140» в редакции постановления Совета Министров Республики Беларусь от 20.07.2009г. № 957.

Идентификационная пластиковая карточка - документ, удостоверяющий полномочия специалистов по риэлтерской деятельности (риэлтеров и агентов по операциям с недвижимостью), осуществляющих риэлтерскую деятельность в коммерческой организации, получившей специальное разрешение (лицензию) на осуществление деятельности по оказанию юридических услуг с указанием составляющей лицензируемый вид деятельности услуги – риэлтерские услуги (далее – лицензия) в Министерстве юстиции Республики Беларусь, и является бланком строгой отчетности, который подлежит учету в электронной базе данных.

В общем виде структуру риэлтерской организации можно определить как линейно-функциональную.

Лекция 2. Возникновение гражданских прав и обязанностей физических и юридических лиц в отношении недвижимости

Понятие гражданского законодательства и действие его во времени. Правоспособность и дееспособность граждан при обращении с недвижимостью, их влияние на сделки с недвижимостью. Способы защиты прав. Обязательства в риэлтерской деятельности. Стороны обязательств. Исполнение и неисполнение обязательств. Виды и формы договоров при операциях с недвижимостью. Риэлтерская деятельность и правоспособность.

Основными источниками права являются: нормативный правовой акт, правовой обычай, судебный прецедент.

Гражданское право Республики Беларусь развивается на принципах континентальной системы права, в которой основным источником права признается нормативный правовой акт.

Гражданское законодательство — это система нормативных правовых актов, содержащих нормы гражданского права. В гражданском законодательстве выделяют общие и специальные нормативные правовые акты.

Согласно ст. 3 ГК РБ гражданское законодательство образует систему нормативных правовых актов, которая включает: законодательные акты, иные акты законодательства.

Дееспособность — это способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их.

Возникает правоспособность, в отличие от дееспособности, с момента рождения человека и прекращается с его смертью.

Защита гражданских прав осуществляется путем:

- 1) признания права;
- 2) восстановления положения, существовавшего до нарушения права;
- 3) пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;
- 4) иными способами, предусмотренными законодательством.

Виды договоров в сфере недвижимости: договор купли-продажи, договор мены, инвестиционный договор, договор аренды недвижимости.

Лицензирование деятельности по оказанию юридических услуг с указанием составляющей лицензируемую деятельность — риэлтерские услуги — осуществляется Министерством юстиции Республики Беларусь.

Правоспособность организации возникает с момента ее государственной регистрации (п. 2 ст. 47 ГК РБ) и прекращается в момент завершения ее ликвидации — внесения об этом записи в Единый государственный регистр юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (п. 8 ст. 59 ГК РБ).

Лекция 3. Предприниматели и юридические лица, их возникновение, деятельность и ответственность

Понятие предпринимательской деятельности и юридического лица, их правоспособность. Коммерческие и некоммерческие организации. Представительства и филиалы. Виды юридических лиц. Экономическая несостоятельность (банкротство) как предпринимателей, так и юридических лиц. Порядок организации и ликвидации юридического лица. Порядок расчета с кредиторами юридическим лицом.

В соответствии со ст. 1 Гражданского Кодекса Республики Беларусь предпринимательская деятельность – это самостоятельная деятельность юридических и физических лиц, осуществляемая ими в гражданском обороте от своего имени, на свой риск и под свою имущественную ответственность и направленная на систематическое получение прибыли.

Юридическое лицо – это организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество, несет самостоятельную ответственность по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, исполнять обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, прошедшая в установленном порядке государственную регистрацию в качестве юридического лица либо признанная таковым законодательным актом.

Юридические лица делятся на коммерческие и некоммерческие организации.

Коммерческими признаются организации, преследующие в качестве основной цели своей деятельности извлечение прибыли и имеющие право распределять эту прибыль по своему усмотрению между участниками.

Некоммерческие организации не имеют основной целью получение прибыли; их главная задача – достижение уставных целей.

Представительства и филиалы не являются юридическими лицами. Представительства и филиалы должны быть указаны в едином государственном реестре юридических лиц.

Экономическая несостоятельность – это неплатежеспособность субъекта хозяйствования, имеющая или приобретающая устойчивый характер, признанная решением хозяйственного суда об экономической несостоятельности с санацией должника.

Банкротство – это неплатежеспособность субъекта хозяйствования, имеющая или приобретающая устойчивый характер, признанная решением хозяйственного суда о банкротстве с ликвидацией должника - юридического лица, прекращением деятельности должника - индивидуального предпринимателя.

Чтобы зарегистрировать юридическое лицо в установленном законодательством порядке, требуется пройти несколько этапов:

- определиться с организационно-правовой формой;
- согласовать наименование будущей организации;
- выбрать местонахождение (юридический адрес), затем принять решение

о создании организации и подготовить ее устав;

- подать пакет документов в территориальный регистрирующий орган для прохождения государственной регистрации.

Ликвидация юридических лиц и индивидуальных предпринимателей осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь, Положением о ликвидации (прекращении деятельности) субъектов хозяйствования. Законом установлена очередность и порядок удовлетворения требований кредиторов ликвидируемого юридического лица.

Лекция 4. Сделки с недвижимостью и особенности их проведения

Техническая инвентаризация. Оценка. Определение износа. Виды и формы сделок, их правовая основа. Общие положения о договоре. Одно и многосторонние сделки. Договор приватизации, купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды недвижимости. Исчисление сроков исковой давности. Понятие, назначение и применение срока исковой давности. Приостановление и восстановление срока исковой давности. Требования, возникающие к документам в ходе проведения сделки. Оспоримые, ничтожные, мнимые и притворные сделки. Недействительность сделки, ее наступление и предотвращение. Государственная регистрация сделок. Особенности сбора, составления и проверки документов по сделкам с недвижимостью. Наименование документов, необходимых для совершения различных сделок с объектами недвижимости. Методы и правила проверки документов на их подлинность. Последствия, возникающие в случае нарушения правил сбора документов в риэлтерской деятельности. Вопросы участия в сделках недвижимости иностранных граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей.

Техническая инвентаризация недвижимого имущества – сбор, установление и обработка сведений о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках, состоянии, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества в натуре.

В соответствии со статьей 12 Закона о государственной регистрации специально уполномоченный орган государственного управления в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним устанавливает основания назначения и порядок технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий.

По результатам проведения технической инвентаризации и проверки характеристик на объекты недвижимого имущества составляются технические паспорта или ведомости технических характеристик.

Технический паспорт – это документ, составляемый по результатам технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества, содержащий описание фактического состояния объекта недвижимого имущества, сведения о площади и других его характеристиках,

инвентарный номер, адрес (местонахождение) и другие данные об объекте.

Процедура оценки недвижимого имущества в Республике Беларусь относится к востребованным процедурам при проведении сделок с жильем. При покупке или продаже недвижимости, особенно с привлечением финансирования, обойтись без этого сложно.

Перечень документов, наиболее часто необходимых оценщику для проведения оценки: свидетельство о государственной регистрации объекта недвижимости, в том числе и земельный участок, если производится оценка частного дома; технический паспорт на объект недвижимости. Самыми востребованными являются рыночная и оценочная стоимости.

Сделка – действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 154 ГК РБ).

Формой сделок называется способ, с помощью которого фиксируется волеизъявление, направленное на совершение сделки. С точки зрения формы различают сделки устные и письменные.

Трудовой договор – как письменное соглашение между его сторонами, а именно, работодателем (организацией или физическим лицом) и работником, обязующее нанимателя предоставлять работу в установленных законом условиях и регулярно производить оплату труда, а сотрудника – выполнять поставленные согласно занимаемой должности задачи и строго соблюдать трудовую дисциплину.

Под приватизацией жилищного фонда понимается приобретение в собственность занимаемых гражданами жилых помещений государственного жилищного фонда.

Договор купли-продажи – это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определённую денежную сумму (цену).

Договор мены – одно из самых старинных гражданско-правовых соглашений, которое появилось даже раньше договора купли-продажи.

В РБ договор пожизненной ренты или пожизненное содержание с иждивением – это соглашение, при котором получатель ренты передаёт своё имущество в собственность плательщику, который обязуется обеспечивать и содержать гражданина и производить выплаты.

Под договором аренды понимается гражданско-правовой договор, согласно которому арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 577 ГК РБ).

Ст.197 ГК РБ определила общий срок исковой давности – 3 года, он назначен и применяется во всех ситуациях, где не назначен специальный срок.

Оспоримыми сделками признаются сделки, совершенные юридическими лицами в противоречии с целью их деятельности и сделки, совершенные без специального разрешения (лицензии), если данный вид деятельности подлежит лицензированию.

Сделка, совершение которой прямо запрещено законодательством, также является ничтожной. Мнимая сделка – это сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей юридические последствия. Притворная сделка – сделка, совершенная с целью прикрыть другую сделку.

Между предварительным договором и договором купли-продажи может пройти от нескольких дней до нескольких недель.

Что нужно проверить перед продажей или покупкой недвижимости?

1. Проверить продавца или покупателя
2. Проверить предмет сделки
3. Подготовка документов по сделке
4. Подготовка документов к регистрации сделки.

В настоящий момент любой иностранный гражданин или лицо без гражданства, имеющее документы, удостоверяющие личность, может приобрести недвижимость. Сама процедура покупки близка к сделкам граждан Беларуси. Получать вид на жительство не требуется, однако нужна временная регистрация на территории нашей страны.

Раздел 2. Возникновение различных обязательств, их роль, назначение и последствия невыполнения в отношении объектов недвижимости

Лекция 5. Обязательства и их роль в риэлтерской деятельности

Возникновение обязательств, их классификация и ответственность в случае неисполнения. Виды договоров при сделках с недвижимостью. Понятие оферты и акцепты. Добросовестный приобретатель, его права и обязанности. Особенности принудительного изъятия у собственника недвижимости. Основания прекращения права собственности на недвижимость. Определение долей в праве долевой собственности. Приобретение прав на недвижимость членами семьи. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности. Общая собственность супругов. Раздел совместно нажитого имущества. Доверенность, ее формы и сроки действия. Доверенности, приравненные к нотариально заверенным. Передоверие доверенности. Возникновение и прекращение доверенности. Понятие приобретательной давности.

Обязательство – гражданское правоотношение, в силу которого одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие либо воздержаться от определенного действия, а кредитор вправе требовать от должника исполнения его обязанности.

Обязательственные правоотношения возникают вследствие наступления определенных юридических фактов или их совокупность (юридический состав), с которыми закон связывает установление прав и обязанностей лиц.

В зависимости от вида передачи прав на недвижимость, прав и обязанностей сторон сделки, возмездности или безвозмездности сделки и других особенностей различают несколько видов сделок с недвижимостью.

Договор купли-продажи носит возмездный характер. В нём в

обязательном порядке должна быть указана цена объекта, иначе договор может быть признан недействительным.

Если стороны хотят произвести отчуждение помещения или здания бесплатно, то такая сделка заключается в форме договора дарения. Обычно дарят и получают в дар недвижимость близкие родственники.

По договору ренты одна сторона взамен на передачу квартиры в собственность после смерти другой стороны обязуется осуществлять уход, помогать денежными средствами и т.д.

Аренда – это возмездное пользование квартирой, жилым домом, для проживания за плату. Безвозмездное пользование недвижимым имуществом – предоставление помещения для проживания без взимания платы.

Оферта – это предложение лица, обращенное к другому лицу, заключить договор на соответствующих условиях. Акцепт – это согласие, данное адресатом оферты на заключение договора. Оферта + акцепт – это уже состоявшаяся сделка, которая приравнивается к договору.

Согласно п. 1 ст. 283 ГК добросовестный приобретатель – это субъект, который возмездно приобрел имущество у лица, не имевшего права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать.

Злоупотребление правом – самый распространенный вид недобросовестного поведения.

Определение долей в праве долевой собственности:

1. Если размер долей участников долевой собственности не может быть определен на основании акта законодательства и не установлен соглашением всех его участников, доли считаются равными.

2. Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.

3. Участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

Члены семьи собственника, проживающего в принадлежащем ему жилом помещении, имеют право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством.

Общая совместная собственность супругов. в соответствии со ст. 23 КоБС общей совместной собственностью супругов признается имущество, нажитое ими в период брака.

Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому, для представительства перед третьими лицами (ст. 186 ГК РФ). Лицо, которому выдана доверенность, может передоверить совершение действий другому лицу, если уполномочено на это доверенностью либо вынуждено к этому силою обстоятельств.

Возникновение и прекращение доверенности (ст. 189 ГК РФ):

1. истечения срока действия доверенности;
2. отмены доверенности лицом, выдавшим ее;

3. отказа лица, которому выдана доверенность и т.д.

Лицо – гражданин или юридическое лицо, в собственности которого не находится имущество, но которое добросовестно, открыто и непрерывно владеет им как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Лекция 6. Финансовые и арендные договора, их заключение и прекращение

Понятие и назначение займа, кредита и лизинга в операциях с недвижимостью. Финансирование под уступку денежного требования (факторинг). Договор банковского вклада (депозита). Договор текущего (расчетного) банковского счета. Договор страхования, поручения и доверительного управления недвижимого имущества. Договор поручения, его виды и ответственность. Доверительное управление недвижимостью. Договора аренды и ренты – их виды, порядок заключения и ответственность в случае невыполнения. Договор субаренды, его заключение и прекращение. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. Вещные права на земельный участок, понятие сервитута.

Заём – вид обязательственных отношений, договор, согласно которому одна сторона (заимодавец) передаёт или обязуется передать в собственность или управление другой стороне (заёмщику) деньги, ценные бумаги или товары, определённые родовыми признаками (например: числом, весом, мерой), а заёмщик обязуется возвратить равную сумму денег или равное количество вещей или ценных бумаг того же рода и качества.

Предоставление ссуды – это частный случай кредитных отношений, который отличается от других видов кредитования отсутствием обязательной оплаты за предоставление займа. То есть так можно назвать любой беспроцентный кредит.

Кредит – это финансовые отношения двух сторон, где одна предлагает деньги, а вторая обещает их вернуть в указанные сроки. С точки зрения банка, кредитование – это получение денег заемщиком на индивидуальных условиях, которые всегда прописаны в договоре: даты и размер ежемесячных платежей.

Лизинг – это финансовая услуга, с помощью которой предприятие пользуется имуществом, зарабатывает на нем, а в итоге может получить его в собственность.

Факторинг – это вид торгового финансирования, осуществляемый банком, при котором предприятие, поставив товар или выполнив работы, не дожидаясь оплаты от покупателя/заказчика, может получить от банка денежные средства в размере дебиторской задолженности за минусом вознаграждения или дисконта.

По договору банковского вклада (депозита) одна сторона (вкладополучатель) принимает от другой стороны (вкладчика) денежные средства в белорусских рублях или иностранной валюте – вклад (депозит) и обязуется возвратить вкладчику денежные средства, проводить безналичные

расчеты по поручению вкладчика в соответствии с договором, а также выплатить начисленные по вкладу (депозиту) проценты на условиях и в порядке, определенных этим договором. Виды договора: договор банковского вклада до востребования, договор срочного банковского вклада, договор условного банковского вклада.

Страхование недвижимого имущества не является обязательным в Республике Беларусь.

Правовому регулированию доверительного управления имуществом отведена глава 52 ГК РБ. Вверителем имущества, передаваемого в доверительное управление, является собственник, а доверительным управляющим может являться индивидуальный предприниматель.

По договору поручения одна сторона (поверенный) обязуется совершить от имени и за счет другой стороны (доверителя) определенные юридические действия.

Договор аренды (имущественного найма) – это соглашение, в силу которого одна сторона – арендодатель обязуется предоставить другой стороне – арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное владение (ст. 577 ГК).

В ГК выделяются следующие виды договора аренды: прокат, аренда транспортных средств, аренда зданий и сооружений, аренда предприятий, финансовая аренда (лизинг).

Субаренда – право арендатора с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество третьему лицу (в субаренду). Выкуп арендованного имущества – это переход в собственность арендатора по истечении срока аренды или до его истечения, при условии внесения всей обусловленной договором цены.

Право собственности – установленная и охраняемая законом совокупность правомочий владения, пользования и распоряжением жилых помещений, в которых выражается наиболее полное господство над вещью, допускаемое законом.

В отношении природы прав членов семьи есть разные точки зрения, в том числе и точка зрения, что они являются вещными правами.

Лекция 7. Правовые аспекты наследования и завещания объектов недвижимости

Наследство, его сущность, виды и место открытия. Состав наследства. Завещание, его формы, виды и назначение. Понятие наследования. Наследование по завещанию. Общие положения наследования. Место открытия наследства. Выморочное наследство. Недостойные наследники. Свобода завещания. Подназначение наследников. Виды и формы завещаний. Завещания, приравняемые к нотариально удостоверенным. Завещательный отказ. Возложение. Доли наследников в имуществе. Наследование части имущества, оставшейся незавещанной. Отмена и изменение завещания. Недействительность завещания.

Наследование – это передача наследства от человека, который скончался

(наследодателя), к другим людям или организациям (наследникам). Наследство – имущественные (например, машина, квартира в наследство) и некоторые другие наследуемые права (например, интеллектуальные) и обязанности. Наследники – дееспособные лица, которые могут получить собственность умершего. Принятие наследства – официальная процедура согласия на передачу имущества. День открытия наследства – дата смерти человека или ее признания (если он был без вести пропавшим). Место открытия наследства – последний зарегистрированный адрес проживания или регистрации наследодателя.

В состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день смерти вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

Согласно ст. 1040 ГК РБ, завещанием признается волеизъявление гражданина по распоряжению принадлежащим ему имуществом на случай смерти. Завещание является односторонней сделкой, действительность которой определяется на момент составления завещания.

Процедура наследования в Республике Беларусь проходит на основании содержания завещания и государственных правовых актов.

Согласно ст. 1032 ГК РБ основаниями наследования являются: наследование по завещанию; наследование по закону (когда завещание отсутствует).

Местом открытия наследства является последнее место жительства наследодателя, определяемое по регистрации наследодателя по месту жительства (при ее отсутствии – месту пребывания) на день открытия наследства, а если оно неизвестно, – место нахождения недвижимого имущества или основной его части, а при отсутствии недвижимого имущества – место нахождения основной части движимого имущества (ст.1036 ГК РБ).

Выморочным признается наследство в случаях, когда нет наследников ни по закону, ни по завещанию, либо никто из наследников не имеет права наследовать, либо все они отказались от наследства (Ст. 1039 ГК РБ).

Недостойными наследниками признаются и отстраняются от наследования лица, которые умышленно лишили жизни наследодателя или совершили покушение на его жизнь.

В ст. 1054, 1055 ГК РБ обязательства, которые должны исполнить наследники, определены как завещательный отказ, а поручения, выполняемые, в том числе, душеприказчиком (исполнителем завещания) – как завещательное возложение. Завещатель вправе в любое время отменить сделанное им завещание в целом либо изменить его путем отмены, изменения или дополнения отдельных содержащихся в нем завещательных распоряжений, сделав новое завещание. Завещание может быть признано судом недействительным по иску лица, права или интересы которого нарушены этим завещанием.

Лекция 8. Права и обязанности, возникающие при открытии и вступлении в наследство

Вступление в наследство по закону и по праву представления. Способы принятия наследства или отказа от него, ответственность наследников по долгам наследодателя. Наследование по закону. Особенности наследования отдельных видов имущества. Очередность вступления в наследство. Наследование по праву представления. Права супруга при наследовании. Право на обязательную долю в наследстве. Способы принятия наследства. Срок для принятия наследства. Отказ от наследства. Переход права на принятие наследства (наследственная трансмиссия). Особенности наследования отдельных видов имущества.

Закон допускает два вида вступления в наследство: наследство по закону и наследство по завещанию.

Если завещание не было составлено, то наследство делится по закону между всеми, кто имеет на это право в зависимости от степени родства и очередности в наследовании.

Наследники по закону делятся на несколько очередей. Споры разрешаются в суде, который определяет размер доли каждого из тех, кто заявил право на наследство.

Наследование по праву представления — это один из вариантов получения наследства в рамках наследования по закону.

Принятие наследства осуществляется подачей нотариусу по месту открытия наследства заявления наследника о принятии наследства, либо его заявления о выдаче свидетельства о праве на наследство.

При отказе от наследства наследник вправе указать, что он отказался от него в пользу других лиц из числа наследников по завещанию или наследников по закону любой очереди, в том числе тех, которые наследуют по праву представления. Каждый из наследников, принявших наследство, отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества.

Если завещание не было составлено, то наследство делится по закону между всеми, кто имеет на это право в зависимости от степени родства и очередности в наследовании. Споры разрешаются в суде, который определяет размер доли каждого из тех, кто заявил право на наследство.

В состав наследства участника полного товарищества или полного товарища в коммандитном товариществе входит право на стоимость доли этого участника в уставном фонде товарищества, если иное не предусмотрено учредительным договором.

В состав наследства участника акционерного общества (акционера) входят принадлежавшие ему акции. В состав наследства члена потребительского кооператива входит пай умершего члена кооператива. Наследник также может стать участником коммандитного товарищества, АО, товарищества или общества, потребительского кооператива.

Под наследованием по праву представления понимается наследование по закону доли умершего наследника другими лицами. Наследниками по праву представления могут быть внуки наследодателя и их прямые потомки, племянники и племянницы наследодателя, двоюродные

братья и сестры наследодателя.

Ст.1070 ГК определяет два способа принятия наследства:

- путем подачи наследниками заявления о принятии наследства, либо о выдаче свидетельства о праве на наследство;
- путем фактического вступления во владение или управление наследственным имуществом.

Наследство может быть принято в течение 6 месяцев со дня открытия наследства. Если наследник, призванный к наследованию по завещанию или по закону, умер после открытия наследства, не успев его принять, право на принятие причитавшегося ему наследства переходит к его наследникам (наследственная трансмиссия).

Раздел 3. Жилищное и земельное законодательство в области недвижимости

Лекция 9. Права и обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений

Основания для возникновения права владения и пользования жилыми помещениями. Возникновение и прекращение прав в области жилищных отношений. Основные понятия и термины, применяемые в жилищном законодательстве. Задачи жилищного законодательства Республики Беларусь. Гражданско-правовые основания получения, приобретения, пользования и владения жилыми помещениями. Порядок вывода жилого помещения из нежилого. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Права граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Обеспечение сохранности государственного и частного жилищных фондов, их эксплуатация, ремонт. Порядок и особенности постановки граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Основаниями для возникновения права владения и пользования жилым помещением являются: право собственности; членство в организации застройщиков; договор найма жилого помещения; завещательный отказ; договор пожизненного содержания с иждивением и др.

Права и обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений возникают вследствие действий (бездействия) граждан и организаций или наступления событий, с которыми акты законодательства связывают возникновение прав и обязанностей граждан и организаций в области жилищных отношений.

Граждане и организации в области жилищных отношений в соответствии с законодательством имеют право на:

- строительство жилых домов, жилых помещений;
- приобретение жилых домов, жилых помещений в собственность;
- владение, пользование и распоряжение жилыми помещениями, принадлежащими им на праве собственности;
- защиту своих прав от неправомерных действий (бездействия) иных лиц,

в том числе на судебную защиту своих прав и законных интересов;

- реализацию иных прав в соответствии с законодательством.

Близкие родственники — супруг (супруга), родители, усыновители (удочерители), дети, в том числе усыновленные (удочеренные), родные братья и сестры, дед, бабушка и внуки. Родственники — близкие родственники, а также иные граждане, находящиеся в родственной связи, имеющие общих предков до прадеда и прабабушки включительно.

Жилищное законодательство основывается на Конституции РБ и состоит из настоящего Кодекса, нормативных правовых актов Президента РБ и иных актов законодательства.

Жилое помещение, признанное в порядке, установленном законодательством, не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, в случае невозможности устранения такого несоответствия может быть переведено в нежилое с учетом норм.

Наймодатель жилых помещений государственного жилищного фонда обязан:

- систематически производить осмотр жилых помещений и объектов благоустройства придомовых территорий;
- проверять техническое состояние инженерного оборудования, производить его профилактическое обслуживание, за исключением санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в квартирах и т.д.

Эксплуатация и ремонт жилищного фонда осуществляются в порядке, определяемом законодательством РБ. Капитальный ремонт жилого помещения с изменением объемно-планировочного и архитектурного решения производится по разрешению местного исполнительного и распорядительного органа.

Лекция 10. Пользование и владение жилыми помещениями государственного и частного жилищного фонда

Государственный и частный жилищный фонд. Предоставление жилых помещений государственного жилого фонда для пользования и обмена. Частные жилые помещения, особенности пользования ими и владения. Состав жилищного фонда. Представление жилого помещения в случае его утраты или выселения. Основания возникновения права собственности на жилое помещение. Договор найма и поднайма жилого помещения, его заключение и расторжение. Права и обязанности членов семьи нанимателя и поднанимателя. Права граждан на проживание в жилом помещении, где они не являются собственниками. Обеспечение сохранности государственного и частного жилищных фондов, их эксплуатация, ремонт. Основания пользования жилыми помещениями. Основания и порядок выселения из жилых помещений. Обеспечение сохранности и эксплуатация жилищного фонда. Особенности предоставления помещений государственного жилищного фонда.

Находящиеся на территории Республики Беларусь жилые дома, а также

жилые помещения в других строениях образуют жилищный фонд. Жилые дома и жилые помещения могут находиться как в собственности государства, так и в собственности отдельных юридических или физических лиц. По субъектам права собственности, правовому режиму, формам использования и т.д. жилые помещения могут быть подразделены на жилые фонды.

Жилищный фонд состоит из государственного и частного жилищных фондов. Государственный жилищный фонд включает в себя республиканский жилищный фонд и коммунальный жилищный фонд.

Частный жилищный фонд состоит из жилищного фонда граждан и жилищного фонда юридических лиц негосударственной формы собственности. Жилые помещения государственного жилищного фонда предоставляются состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий гражданам и членам их семей на условиях соответствующего договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

Частная собственность – это одна из форм собственности, которая предполагает абсолютное право физического или юридического лица, а также группы лиц на имущество. Данное право находится под юридической защитой государства. Переход государственной собственности в частную называется приватизацией. Индивидуальная собственность на квартиру предполагает равные доли владельцев.

Если гражданину или организации принадлежит на праве собственности жилое помещение, признанное не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, по решению местного исполнительного и распорядительного органа предоставляются: гражданину – жилое помещение типовых потребительских качеств, организации – денежная компенсация.

В законодательстве Республики Беларусь юридической формой закрепления сдачи в наем гражданам жилого помещения является договор найма жилого помещения. Основным нормативно-правовым актом в регламентации договора найма жилого помещения служит Жилищный кодекс.

Договор найма жилого помещения прекращается в следующих случаях:

- в связи со смертью, а также признанием судом безвестно отсутствующим или объявлением умершим нанимателя жилого помещения;
- с истечением его срока, установленного в договоре;
- по иным основаниям, предусмотренными ЖК и иными законодательными актами или договором найма жилого помещения.

Собственник жилого помещения и члены его семьи несут солидарную ответственность по обязательствам, связанным с владением и пользованием жилым помещением, оплатой жилищно-коммунальных услуг. Эксплуатация жилищного фонда осуществляется с соблюдением требований технических нормативных правовых актов.

Жилые помещения государственного жилищного фонда предоставляются состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий гражданам и членам их семей на условиях соответствующего договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда.

Лекция 11. Правовое регулирование земельных отношений в Республике Беларусь

Кодекс Республики Беларусь о земле, его цель и назначение. Объекты и субъекты земельных отношений на различных категориях земель? Виды земель. Понятие и возникновение собственности на землю. Права и обязанности землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков. Пожизненно наследуемое владение, постоянное и временное пользование земельными участками. Сделки с земельными участками и правами на них. Аренда земельных участков. Размеры выделяемых участков гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам. Плата за пользование земельным участком. Прекращение прав, ограничений и обременений на земельные участки. Мониторинг земель.

С 01 января 2023 года вступила в силу новая редакция Кодекса РБ о земле. Среди интересных и полезных новаций: возможность разделить земельный участок, изменить его целевое назначение, увеличить предельные размеры участка, получить дополнительный земельный участок без аукциона.

Всего существует семь категорий земель:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли промышленности;
3. земли особо охраняемых территорий;
4. земли лесного фонда;
5. земли водного фонда;
6. земли запаса;
7. земли населенных пунктов.

Объект – то, по поводу чего возникают отношения. К объектам относятся: земля, как природный ресурс, как часть окружающей среды (как природный объект); земельный участок; части земельного участка (при установлении обременений); земельные доли или доля в праве собственности на земельный участок (в случае общедолевой собственности).

Субъект права государственной собственности на землю в законодательстве определенно не назван, однако анализ нормативных правовых актов показывает, что собственником государственных земель является Республика Беларусь.

Объектом права государственной собственности можно считать все земли Республики Беларусь, кроме земель, переданных в частную собственность и собственность иностранных государств, международных организаций.

Право собственности на землю как юридическая категория представляет собой закрепление нормами права экономических отношений земельной собственности, то есть принадлежности земли различным субъектам земельных отношений. Право собственности на землю формируется как комплексный правовой институт, который включает нормы различных отраслей права: конституционного, административного, гражданского, земельного.

Пожизненно наследуемое владение – это вид вещного права, оставшийся с советских времен, когда частной собственности на землю не существовало. Но поскольку гражданам выделялись участки для жизни и возделывания земель, их передавали в пожизненное наследуемое владение земли.

Аренда земли является формой землепользования, когда собственник земли сдаёт свой земельный участок в аренду за вознаграждение другому лицу на определённый срок для ведения хозяйства. Формами платы за пользование земельными участками является земельный налог и арендная плата.

Объектами налогообложения земельным налогом признаются расположенные на территории РБ земельные участки. Мониторинг земель – это система наблюдений за состоянием земельного фонда для своевременного выявления изменений, их оценки, прогноза, предупреждения и устранения последствий негативных процессов.

Раздел 4. Нотариальная и регистрационная деятельность в области недвижимости

Лекция 12. Нотариальная деятельность в Республике Беларусь, ее задачи и назначение при сделках с недвижимостью

Закон Республики Беларусь «О нотариате и нотариальной деятельности». Основные задачи и принципы деятельности нотариата и лица, совершающих нотариальные действия, место их осуществления. Правила совершения отдельных видов нотариальных действий. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом. Принятие мер по охране наследства и управлению им. Удостоверение доверенностей. Принятие мер по охране наследства и управлению им. Выдача свидетельства о праве собственности и верности копий документов. Требования к документам при сделках с недвижимостью. Государственный и частный нотариус и лица, имеющие право на их замещение. Нотариальные действия по удостоверению сделок с недвижимостью и принятию мер по охране наследства.

Закон РБ «О нотариате и нотариальной деятельности» принят Палатой представителей 22 июня 2004 года и одобрен Советом Республики 30 июня 2004 года. Нотариус (лат. *notarius* – писарь, секретарь) – юрист, совершающий предусмотренные законом нотариальные действия. Профессиональные обязанности нотариусов строго регламентированы законом.

Нотариальная деятельность осуществляется на равных условиях для всех лиц независимо от пола, расы, национальности, имущественного и должностного положения, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям.

По общему правилу нотариальные действия совершаются нотариусами в помещении нотариальной конторы, нотариального бюро. В случае продажи, дарения или обмена доли в недвижимости, сделка должна быть нотариально удостоверена. Исключение составляют случаи, когда покупатель становится единственным владельцем недвижимости.

Нотариус удостоверяет доверенности от имени одного или нескольких

лиц, на имя одного или нескольких лиц. Нотариального удостоверения требуют доверенности на совершение сделок, требующих нотариальной формы в соответствии с законодательством или оформляемых в нотариальной форме по соглашению сторон: на продажу, покупку, дарение, принятие в дар, мену, аренду, залог имущества.

Свидетельствование верности копий документов – нотариальное действие, направленное на свидетельствование идентичности содержания подлинника документа и его копии, предъявленных консульскому должностному лицу.

Нотариальная деятельность в Республике Беларусь основывается на принципах законности, беспристрастности, независимости, обеспечения нотариальной тайны. Теперь все нотариусы Республики Беларусь являются членами Белорусской нотариальной палаты (БНП) и подчиняются требованиям ее Устава. С 2014 года в Беларуси нет официального разделения на частных и государственных нотариусов.

Чтобы стать нотариусом, лицо, соответствующее предъявляемым к нотариусу требованиям, должно пройти профессиональную стажировку (Законом установлено, когда прохождение стажировки не требуется), сдать квалификационный экзамен, получить свидетельство на осуществление нотариальной деятельности, вступить в члены Белорусской нотариальной палаты, соблюсти иные условия, предусмотренные Законом.

Подлежат обязательному нотариальному удостоверению договора: договор ренты; брачный договор; завещание; продажа недвижимости, которая находится в долевой собственности или принадлежит двум супругам (заверяется согласие); перевод документов и договоров с другого языка.

Лекция 13. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

Основные требования к государственной регистрации недвижимого имущества. Основные термины и понятия. Субъекты и объекты государственной регистрации. Порядок совершения регистрационных действий. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом. Общие правила совершения регистрационных действий. Государственная регистрация зданий и сооружений. Ответственность и гарантии при регистрации недвижимого имущества. Регистрация предприятий, как имущественного комплекса. Ответственность и гарантии при государственной регистрации недвижимости. Государственная регистрация создания эксплуатируемых капитальных строений. Документы, представляемые для государственной регистрации недвижимости. Страхование недвижимости.

Государственной регистрации подлежат: капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения; изолированные помещения, в том числе жилые; предприятия как имущественные комплексы; другие виды недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

Субъекты государственной регистрации: юридические лица РБ, иностранные и международные юридические лица; индивидуальные предприниматели; граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства; иностранные государства.

Объектами государственной регистрации являются:

1. создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;
2. возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав. ограничений (обременений) прав на него.

Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом – юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки.

Регистрационные действия совершаются в следующем порядке:

1. прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации;
2. принятие решения о совершении регистрационных действий;
3. совершение регистрационных действий;
4. удостоверение произведенной государственной регистрации.

Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь, должны быть нотариально удостоверены и (или) скреплены печатью выдавшего их государственного органа.

Документы, представляемые для осуществления государственной регистрации, должны быть поданы регистратору лицами, подписавшими заявление о государственной регистрации (далее - заявители). Подлинники документов, содержащих идентификационные сведения, и документов, являющихся основанием для государственной регистрации, подлежат возврату заявителям, а копии – хранению в регистрационном деле.

Регистрационное действие совершается в течение 7 рабочих дней с момента приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, и внесения платы за совершение регистрационного действия, если иное не установлено настоящим Законом, иными законодательными актами РБ.

В случае совершения регистрационного действия моментом государственной регистрации являются время и дата принятия документов, представленных для осуществления государственной регистрации, которые внесены в журнал регистрации заявлений.

Так, государственной регистрации подлежат:

- создание предприятия;
- изменение предприятия;

- прекращение существования предприятия;
- возникновение, переход, прекращение прав, ограничений (обременений) прав на предприятие;
- сделки с предприятием, например продажа предприятия как имущественного комплекса.

Соблюдение всех процедур и требований законодательства помогает избежать юридических проблем и обеспечивает стабильное функционирование предприятия.

Страхование – это особый вид экономической деятельности, связанный с перераспределением риска нанесения ущерба имущественным интересам среди участников страхования (страхователей) и осуществляемый специализированными организациями (страховщиками), обеспечивающими аккумуляцию страховых взносов, образование страховых резервов и осуществление страховых выплат при нанесении ущерба застрахованным имущественным ценностям.

Объектом договора страхования является страховой интерес. Страховой интерес – это мера материальной заинтересованности в страховании. Он включает имущество, которое является объектом страхования, право на него или обязательство по отношению к нему, то есть все то, что может быть предметом причинения материального ущерба страхователю или в связи с чем может возникнуть ответственность страхователя перед третьим лицом.

В состав субъектов страхового правоотношения входят: страховщик, страхователь, третьи лица (выгодоприобретатель).

Страхование может осуществляться в добровольной и обязательной формах:

- добровольное страхование – страхование на основе договора между страхователем и страховщиком;
- обязательное страхование – страхование в силу закона.

Лекция 14 Ответственность физических и юридических лиц в области недвижимости

Закон Республики Беларусь «О защите прав потребителя» и его значение в риэлтерской деятельности. Ответственность физических и юридических лиц за нарушение жилищного и гражданского законодательства Республики Беларусь в области недвижимости. Налоговая, административная и уголовная ответственность в риэлтерской деятельности. Защита прав потребителей при сделках с недвижимостью.

Закон Республики Беларусь от 9 января 2002 г. № 90-з «О защите прав потребителей» принят Палатой представителей 5 декабря 2001 года, одобрен Советом Республики 20 декабря 2001 года.

Различают производственное и личное потребление. Субъектом производственного потребления выступают юридические и физические лица, преследующие цель извлечения прибыли в дальнейшем из потребляемых вещей, а субъектом личного потребления – юридические и физические лица,

приобретающие товары сугубо с целью удовлетворения своих собственных потребностей.

Основные права потребителей можно разделить на две группы – права, обеспечивающие физическое существование потребителей, и права, гарантирующие защиту от негативного воздействия рынка.

Права, обеспечивающие физическое существование потребителей: право на безопасность товаров (работ, услуг); право на надлежащее качество товаров (работ, услуг); право на информацию о товарах (работах, услугах) и продавцах (исполнителях, изготовителях); право на возмещение убытков, причиненных товарами (работами, услугами).

Права, гарантирующие защиту от негативного воздействия рынка: право на просвещение в области защиты прав потребителей; право свободный выбор товаров (работ, услуг); право на государственную защиту; право на общественную защиту; право на обращение в суд и другие уполномоченные государственные органы; право на создание общественных объединений потребителей.

Несоблюдение положений о порядке заключения и форме договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда может являться основанием удовлетворения иска об установлении факта ничтожности договора найма и применения последствий его недействительности.

Актуальным и важным для каждого гражданина является защита его прав и законных интересов при совершении сделок с недвижимостью, что обеспечивается, в том числе регулированием деятельности риэлтерских организаций.

С 1 января 2023 г. риэлтерская деятельность выделена в отдельный вид деятельности и регулируется Законом Республики Беларусь от 14 октября 2022 г. № 213-З «О лицензировании», Указом Президента Республики Беларусь от 9 января 2006 г. № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь», а также принятыми в соответствии с ними постановлениями Правительства и Министерства юстиции.

Риэлтер заключает с заказчиком договор, поэтому несет гражданско-правовую ответственность. Если нарушить условия такого договора, придется нести ответственность перед законом. Обычно в таком случае грозит штраф или неустойка, которые заранее прописаны в договоре.

В Беларуси споры из договоров купли-продажи недвижимости чаще всего разрешаются через судебную систему. Стороны могут обращаться в суд с заявлением о защите своих прав и интересов, если возникнут разногласия в процессе сделки недвижимости.

Сделку с недвижимостью можно оспорить в случаях:

- нарушение норм закона или иного правового акта;
- сделка совершена с целью, противной основам правопорядка или нравственности;
- мнимость или притворность сделки;
- сделка совершена гражданином, признанным недееспособным.

2. ПРАКТИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

2.1. Примерный перечень практических работ

В процессе изучения дисциплины «Основы риэлтерской деятельности» проводятся практические занятия. В них пользуются литературой [4.2.3, 4.3.1] и интернет-ресурсами. Они осуществляются в форме отчета и тестовых заданий.

ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАНЯТИЯ, ИХ СОДЕРЖАНИЕ

1. Проверка правомочности (документов) для сделок с объектами недвижимости.
2. Получение навыка по подготовке документов при совершении различных сделок с недвижимостью.
3. Решение задач по перепланировке жилой недвижимости.
4. Решение различных тестов по пройденному материалу.
5. Разбор разных вариантов вступления в наследство и его оформления.
6. Проведение расчета оценки недвижимости, сравнительным подходом используя метод парных продаж.
7. Разбор вариантов права собственности, на жилые и нежилые помещения.
8. Рассмотрение различных сделок с объектами недвижимости от нотариального оформления до регистрации в государственном унитарном предприятии по регистрации и земельному кадастру.

2.2. Курсовая работа

Курсовая работа представляет собой аналитико-расчетный проект по оценке и совершению сделок с различными объектами недвижимости. Выполняется по литературе [4.2.2], интернет-ресурсами <https://www.kufar.by/>; <https://realt.by/>. Путем перепланировки, исследований и оценки студенты находят оптимальный вариант эксплуатации жилой недвижимости, увеличивают ее рыночную стоимость и производят несколько сделок с ней. Обосновывая правильность своих действий, в работе производится сбор всех необходимых документов по проводимым сделкам с разными объектами недвижимости от нотариальной конторы до предприятия по регистрации и земельному кадастру. В случае невозможности проведения сделки, делается детальный анализ причин этого и всевозможные варианты выхода из создавшегося положения. В курсовой работе применяется сравнительный подход, и рыночная оценка от одного до трех объектов недвижимости в реальном времени.

Объем пояснительной записки составляет 20-30 листов. Графическая часть 1 лист формата А3.

Учреждение образования
Брестский государственный технический университет
Архитектурно-строительный факультет

«Утверждаю»
Зав. кафедрой ЭиОС

Задание на курсовую работу
по дисциплине «Основы риэлтерской деятельности»

Студенту(ке) гр. _____

1. Тема курсовой работы: **«Аналитико-расчетный проект по оценке и совершению сделок с различными объектами недвижимости».**
2. Сроки сдачи студентом законченной работы _____
3. Исходные данные:
г. _____, адрес _____

Путем перепланировки, исследований и оценки студенты находят эффективный вариант эксплуатации жилой недвижимости, увеличивают ее рыночную стоимость и производят несколько сделок с ней. Обосновывая правильность своих действий, в работе производится сбор всех необходимых документов по проводимым сделкам с разными объектами недвижимости от нотариальной конторы до организаций по регистрации и земельному кадастру. В случае невозможности проведения сделки, делается детальный анализ причин этого и всевозможные варианты выхода из создавшегося положения. В курсовой работе применяется сравнительный подход, и рыночная оценка объекта недвижимости в реальном времени.

Объем пояснительной записки составляет **20-30 листов**. Графическая часть **1 лист формата А2**.

4. Содержание пояснительной записки.
 - 4.1. Титульный лист
 - 4.2. Задание на проектирование
 - 4.3. Реферат
 - 4.4. Содержание
 - 4.5. Основная часть.
 - 4.5.1. Введение.
 - 4.5.2. Получение необходимых характеристик недвижимости для использования в риэлтерской деятельности.
 - 4.5.3. Оценка жилой недвижимости применительно к настоящему времени (сравнительным методом).
 - 4.5.4. Рассмотрение и выполнение перепланировки жилой недвижимости разными способами. Оценка недвижимости после перепланировки.
 - 4.5.5. Оформление правоустанавливающих документов на объекты недвижимости.
 - 4.5.6. Изучение различных факторов влияющих на стоимость недвижимости.
 - 4.5.7. Требования к документам для сделок с жилой недвижимостью.
 - 4.5.8. Рассмотрение обязательных показателей для оценки недвижимости.
 - 4.5.9. Решение различных задач в области наследства.
 - 4.5.10. Заключение.
 - 4.5.11. Список используемых источников.
5. Дата выдачи задания _____

Руководитель _____
Принял к исполнению _____
Принял к исполнению _____

3. РАЗДЕЛ КОНТРОЛЯ ЗНАНИЙ

По дисциплине «Основы риэлтерской деятельности» контроль знаний осуществляется посредством экзамена.

3.1. Перечень вопросов к экзамену по дисциплине «Основы риэлтерской деятельности»:

1. Риэлтерская деятельность в Республике Беларусь, её возникновение и существование на современном этапе:
 - требования к риэлтерской организации;
 - требования к риэлтерам и агентам по операциям с недвижимостью.
2. Гражданское законодательство в Республике Беларусь:
 - основания возникновения гражданских прав и обязанностей физических и юридических лиц;
 - способы защиты гражданских прав.
3. Правоспособность и дееспособность граждан, её наступление и прекращение.
4. Понятие опеки, попечительства и патронажа, их влияние на сделки с недвижимостью.
5. В каких случаях гражданина признают безвестно отсутствующим или умершим, какие обязательства в отношении недвижимости возникают при этом.
6. Коммерческие и некоммерческие организации, их формы и отличия.
7. В каких случаях наступает ликвидация и банкротство предприятий, какая при этом очередность удовлетворения требований кредиторов.
8. Какие есть виды юридических лиц, в каких случаях и как они имеют право проводить различные сделки с недвижимостью.
9. Понятие недвижимых, движимых вещей и доли в недвижимости.
10. Понятие, виды и формы сделок с недвижимостью.
11. Недействительность и ничтожность сделок с недвижимостью, в каких случаях они наступают и какие последствия имеют.
12. Понятие мнимой и притворной сделки, их примеры.
13. Что такое доверенность, её виды, выдача и сроки действия.
14. Понятие исковой давности, её срок, начало, продление, прекращение и восстановление.
15. Возникновение права собственности на недвижимость, её сроки и особенности.
16. Понятие и основания возникновения общей собственности на недвижимость, особенности отчуждения её при наличии нескольких собственников.
17. Основания возникновения и прекращения права собственности на недвижимость.
18. Какие требуются документы для нотариальной регистрации сделки по продаже дома или его части.
19. Вещные права на землю и жилые помещения, понятие сервитута, его возникновение и прекращение.

20. Что такое хозяйственное ведение и оперативное управление недвижимым имуществом.
21. Ответственность добросовестного и недобросовестного приобретателя недвижимости в случае признания сделки недействительной.
22. Возникновение и прекращение обязательств, солидарная и субсидиарная ответственность в риэлтерской деятельности.
23. Понятие неустойки, задатка и залога, когда и как заключаются договора по ним.
24. Поручители и гаранты, их возникновение и права.
25. Понятие оферты, акцепты и договора в риэлтерской деятельности, их особенности и значение.
26. В каких случаях и как происходит заключение, изменение, расторжение и регистрация договора при сделках с недвижимостью.
27. Защита прав потребителя при сделках с недвижимостью.
28. Договор мены недвижимости и документы, необходимые для нотариального оформления сделки между двумя объектами недвижимости находящимися в частной собственности.
29. Договор дарения, его особенности (ограничение, отмена) и требования к нему и к документам при оформлении близкому родственнику.
30. Договор ренты недвижимости, его форма, виды, отличия и перечень документов в случае продажи.
31. Аренда недвижимости, требования к договору аренды, его срок, размер арендной платы и случаи расторжения.
32. Порядок перевода жилых помещений в нежилые.
33. Доверительное управление недвижимостью, форма договора, обязанности и ответственность доверительного управляющего.
34. Наследование недвижимости, его основания, состав и требования к наследникам.
35. Раскрыть понятия и их применение: - место открытия наследства; недостойные наследники; наследники по закону и выморочное наследство.
36. Наследование по завещанию, формы и правила составления завещания, порядок его отмены и изменения.
37. Какие завещания, приравниваются к нотариально удостоверенным и в каких случаях они являются недействительными.
38. Срок исполнения завещания, завещательного отказа и возложения. Особенности вступления в наследство при наличии нескольких завещаний.
39. Наследование по закону первой и второй очереди, а также в случае отсутствия заявления от наследников по закону.
40. Наследование: - по закону третьей и четвертой очереди; - нетрудоспособных иждивенцев наследодателя; - по праву представления.
41. Права наследников: - на обязательную долю в наследстве; - на срок подачи заявления о вступлении в наследство; - на долю супруга.

42. Принятие наследства, наследственной трансмиссии, завещательного отказа и отказа в пользу другого лица.
43. Порядок вступления в наследство третьей, четвёртой, пятой и шестой степеней родства.
44. В каких случаях и как производится приращение наследственных долей и раздел наследства судом.
45. Свидетельство о праве на наследство, сроки его выдачи и ответственность наследников по долгам наследодателя после его получения.
46. Сделки осуществляемые в риэлтерской деятельности, требования к риэлтерам и агентам по операциям с недвижимостью в ходе их проведения.
47. Основание возникновения и прекращения права пользования жилыми помещениями.
48. Кто относится к членам семьи нанимателя жилого помещения, их права и обязанности.
49. Договор найма жилого помещения, его заключение, изменение и запрещение.
50. Особенности выселения граждан из жилых помещений с предоставлением и без предоставления другого жилого помещения.
51. Основания признания, постановления на учёт и снятие с него, граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий.
52. Заключение, изменение и расторжение договора найма исходя из интересов граждан при предоставлении им жилых помещений в домах государственного жилого фонда.
53. Предоставление жилого помещения при капитальном ремонте и реконструкции жилого дома, а также его сносе или в связи с аварийным состоянием.
54. Обмен жилыми помещениями и их раздел с согласия и без согласия членов семьи, требования к документам.
55. Понятие социального, служебного и арендного жилья, получение и прекращение прав на него.
56. Договор поднайма его составление, прекращение и оплата по нему.
57. Основания приобретения гражданами право собственности на жилое помещение, какие документы необходимо предоставить для нотариального оформления его продажи.
58. На что имеет право собственник жилого дома или квартиры, в случае их сноса в связи с изъятием земельного участка, в случае его утраты в связи с ремонтом или реконструкцией жилого дома, а также, если дом находится в аварийном состоянии.
59. Права и ответственность членов семьи собственника жилого помещения согласно жилищного законодательства Республики Беларусь.
60. Раскрыть сущность использования земель в Республике Беларусь включая: -категории земель; сроки пользования землёй и земельный сервитут.
61. Дать объяснение земельного участка и его границ, оснований и документов возникновения на него прав.

62. Какие есть категории (состав) земель населённых пунктов и какие из них могут находиться в частной собственности, а какие нет и почему.
63. Кто относится к арендаторам и арендодателям земельных участков, на основании каких документов они строят свои отношения, их сроки и особенности.
64. Основания прекращения права пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком.
65. Права и обязанности землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков.
66. Сделки с земельными участками, их правомочность и недействительность.
67. Что такое землеустройство, мониторинг земель и государственный земельный кадастр.
68. Раскрыть понятие государственной регистрации и его значение в риэлтерской деятельности.
69. Последовательность регистрации и требования к документам недвижимого имущества при сделке обмена частной квартиры на частный дом.
70. С какой целью ведётся и какие документы входят в государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.
71. Назначение регистрационной книги, регистрационного дела, кадастровой карты, журнала регистрации заявлений и выписки из регистрационной книги.
72. Общие требования к заявлению и приёму документов регистратором для осуществления государственной регистрации недвижимости, в каких случаях регистратор имеет право отказать в приёме документов на регистрацию.
73. Момент (сроки) государственной регистрации и его значение при сделках с недвижимостью. Основания для государственной регистрации создания, изменения и прекращения существования недвижимого имущества.
74. Какие документы, являются основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, ипотеки и ренты.
75. Нотариальная деятельность в Республике Беларусь, должностные лица, имеющие право совершать нотариальные действия.
76. Место осуществления нотариального действия с недвижимостью, права и ответственность нотариусов, уполномоченных должностных лиц проводивших это действие.
77. Нотариальные действия, совершаемые нотариусами и уполномоченными должностными лицами, что общего и чем отличаются.
78. Кто и в каких случаях может осуществлять нотариальные действия в пределах и за пределами Республики Беларусь, кроме нотариуса.
79. Требования к документам по сделке, предоставляемым риэлтерской организацией нотариусу и сроки совершения нотариального действия, случаи его приостановления.
80. Регистрация нотариальных действий с недвижимостью, договоров о залоге, отчуждение земельных участков, завещаний и доверенностей, требования к документам.
81. Обязанности нотариуса при работе с наследством, условия и особенности выдачи свидетельства о праве на наследство.

82. Объекты недвижимости, их правовой режим и правила совершения сделок с ними.
83. Риэлтерская организация, правила её деятельности и требования, предъявляемые к ней.
84. Требования к риэлтерской организации и её руководителю для исполнения своих обязанностей.
85. Риэлтер и агент по операциям с недвижимостью, их роль и функциональные обязанности в риэлтерской деятельности.
86. Порядок получения, использования и лишения в риэлтерской деятельности: лицензии, идентификационной карточки и страховки.
87. Виды риэлтерских услуг и пути их выполнения.
88. Заключение договора на риэлтерскую услугу, обязательные требования при его составлении, его изменение и расторжение.
89. Оказание риэлтерской услуги потребителям при покупке-продаже и аренде объекта недвижимости.
90. Правила профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности, его основные положения.

4. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЙ РАЗДЕЛ

4.1. Учебная программа по дисциплине «Основы риэлтерской деятельности»

Р-1 **2025**

Учреждение образования
«Брестский государственный технический университет»

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе

А.Н. Тардусевич
23/01 2025

Регистрационный № УД-24-2-090 /уч.

Основы риэлтерской деятельности

Учебная программа учреждения высшего образования по учебной
дисциплине для специальностей:

6-05-0732-02 Экспертиза и управление недвижимостью

Учебная программа составлена на основе образовательного стандарта ОСВО 6-05-0732-02-2023 «Образовательный стандарт высшего образования. Общее высшее образование. Специальность 6-05-0732-02 Экспертиза и управление недвижимостью», утвержденного постановлением Министерства образования Республики Беларусь 23.08.2023 № 277 (в ред. пост. 22.11.2023 № 356), и учебного плана БрГТУ № С-313-23/уч., утвержденного 14.04.2023, протокол № 5.

СОСТАВИТЕЛИ:

Федосюк Н.А., старший преподаватель кафедры экономики и организации строительства



РЕЦЕНЗЕНТЫ:

Ковшик Д.В., зам. директора РУП «Брестское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру»

Шурин А.Б., зав. кафедрой строительных конструкций БрГТУ

РЕКОМЕНДОВАНА К УТВЕРЖДЕНИЮ:

Кафедрой экономики и организации строительства
Заведующий кафедрой

(протокол № 5 от 27.12 2024 года);

Ю.С.Дордюк

Методической комиссией архитектурно-строительного факультета

Председатель методической комиссии
(протокол № 02 от 27.12 2024 года);

В.И.Юськович

Научно-методическим советом БрГТУ (протокол № 2 от 27.12 2024 года)

методист УМО  Т.В. Гурчинович

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Место учебной дисциплины.

Дисциплина «Основы риэлтерской деятельности» – это всестороннее изучение различных видов недвижимости, особенности возникновения прав пользования и владения ими физическим и юридическим лицам, а также порядок проведения различных операций и сделок с недвижимостью различных форм собственности.

В условиях постоянно развивающегося рынка недвижимости, увеличения взаимодействия с государственной и частной собственностью, возникновения всевозможных сделок с недвижимым имуществом жилищного и нежилого фондов, а также появления огромного количества вопросов связанных с законодательством в сфере недвижимости, возникает необходимость в подготовке специалистов умеющих не только хорошо ориентироваться по всем вопросам недвижимости, но и успешно использовать свои знания в работе и повседневной жизни. Очень важно, чтобы в процессе обучения студент не только освоил все аспекты формирования объекта недвижимости, прав пользования и владения ей, но и получил навыки проведения любых операций с недвижимостью, формирования рыночной цены на нее и умел грамотно производить любые сделки с ней.

Программа разработана на основе компетентного подхода, требований к формированию компетенций, сформулированных в образовательном стандарте ОСВО 1-70 02 02-2013. Дисциплина относится к циклу общепрофессиональных и специальных дисциплин, осваиваемых студентами специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью».

Цель преподавания дисциплины.

Основной целью изучения дисциплины является формирование знаний, умений и профессиональных компетенций по основам риэлтерской деятельности, развитие и закрепление правовых и социально-личностных компетенций исходя из имеющих место нормативно-правовых актов в области недвижимости; формирование у будущих специалистов практических навыков по организации и проведению сделок с недвижимостью и умения проводить рыночную оценку жилой недвижимости.

В процессе обучения студенты должны уметь адаптировать полученные знания и навыки к отраслевым особенностям функционирования организаций.

В ходе изучения дисциплины студентам прививается понимание сущности и цели риэлтерской деятельности, а также знаний для проведения любых операций с недвижимостью. Разъяснение необходимости исследования окружающей среды и сегментации рынка недвижимости, их жизненного цикла, а также внешних и внутренних факторов оказывающих влияние на рыночную стоимость. Понимание стратегии и планирования увеличения стоимости объектов недвижимости в будущем.

Задачи изучения дисциплины.

Основными задачами дисциплины являются:

1. обучение студентов всем составляющим риэлтерской деятельности;
2. проведение подготовки исходя из правового регулирования в сфере недвижимости;
3. получение практического опыта в операциях с недвижимостью и освоение современных расчетов ее стоимости;
4. приобретение навыков по проведению сделок с недвижимостью и их анализа;
5. разъяснение важности всех составляющих сделок с недвижимостью документов, необходимых как для создания прав на объект недвижимости, так и их прекращения;
6. закрепление полученных знаний выполнением курсовой работы.

В результате изучения дисциплины студент должен закрепить и развить следующие академические (АК) и социально-личностные (СЛК) компетенции, предусмотренные в образовательном стандарте ОСВО 1-70 02 02 – 2013:

АК-1. Уметь применять базовые научно-теоретические знания для решения теоретических и практических задач.

АК-2. Владеть системным и сравнительным анализом законодательных норм, регулирующих вопросы стратегии и тактики по продвижению товаров на сегменты товарного рынка.

АК-3. Владеть исследовательскими навыками.

АК-4. Уметь работать самостоятельно с нормативными и законодательными актами по вопросам объемов реализации продукции, а также достигать потребности и желания соответствующих групп потребителей и предложить им такие товары, которые будут удовлетворять спрос более качественно и эффективно, чем товары конкурентов.

АК-5. Быть способным порождать новые идеи (обладать креативностью).

АК-6. Владеть междисциплинарным подходом при решении проблем.

АК-7. Иметь навыки, связанные с использованием технических устройств, управлением информацией и работой с компьютером.

АК-8. Обладать навыками устной и письменной коммуникации.

АК-9. Уметь учиться, повышать свою квалификацию в течение всей жизни.

СЛК-1. Обладать качествами гражданственности.

СЛК-2. Быть способным к социальному взаимодействию.

СЛК-3. Обладать способностью к межличностным коммуникациям.

СЛК-4. Владеть навыками здоровьесбережения.

СЛК-5. Быть способным к критике и самокритике.

СЛК-6. Уметь работать в команде.

В результате изучения дисциплины студент должен обладать следующими профессиональными компетенциями (ПК),

предусмотренными образовательным стандартом ОСВО 1-70 02 02-2013:

ПК-1. Анализировать хозяйственную деятельность.

ПК-6. Взаимодействовать со специалистами смежных профессий.

ПК-7. Готовить доклады, материалы к презентациям и представлять на них.

ПК-8. Пользоваться оперативными и глобальными информационными ресурсами.

ПК-9. Работать с юридической литературой и трудовым законодательством.

ПК-15. Владеть основами производственных отношений и принципами управления с учетом технических, финансовых и человеческих факторов.

ПК-16. Планировать и выполнять теоретические и экспериментальные исследования с использованием современных методов эксперимента и средств вычислительной техники.

ПК-17. Разрабатывать технические задания на расширение и реконструкцию жилых помещений с технико-экономическим обоснованием принимаемых решений, с учетом требований безопасности и жизнедеятельности.

ПК-22. Подготавливать техническую документацию к тендерам, проводить экспертизу тендерных материалов и консультаций заказчиков проектов по этим материалам.

ПК-28. Формировать рыночную стратегию предприятия.

Для приобретения профессиональных компетенций ПК-1; ПК-6 – ПК-9; ПК-15– ПК-17; ПК-22; ПК-28 в результате изучения дисциплины студент должен **знать**:

- основные нормативно-правовые документы в области недвижимости;
- правила приобретения и лишения прав на недвижимость;
- способы решения риэлтерских задач;
- методы расчета и анализа стоимости недвижимости;
- схему работы риэлтерской организации;
- особенности проведения различных операций и сделок с недвижимостью.

Уметь и быть способным:

- решать любые задачи в области недвижимости;
- выбирать рациональные методы расчета с учетом возможных допущений и имеющихся ограничений;
- грамотно осуществлять сделки с недвижимостью;
- пройти аттестацию на риэлтера в Министерстве Юстиции Республики Беларусь;
- производить анализ и экономическое обоснование рыночной стоимости недвижимости;
- находить варианты оптимального использования недвижимости;
- организовать риэлтерскую деятельность как на территории Республики Беларусь;
- понимать и предотвращать любые нарушения в операциях с недвижимостью и потребителями риэлтерских услуг.

Владеть:

- знаниями оформления сделок с любыми объектами недвижимости;
- основами и принципами риэлтерской деятельности в Республике Беларусь;
- нормативно-правовыми актами в области риэлтерской деятельности Республики Беларусь;
- знаниями получения, продления и прекращения прав пользования и владения объектами недвижимости;
- оценкой объектов недвижимости сравнительным подходом, методом парных продаж.

Перечень дисциплин (с указанием разделов и тем), усвоение которых студентами необходимо для изучения данной дисциплины.

Название дисциплины	Раздел, тема
1. Высшая математика	В полном объеме
2. Правовые основы управления недвижимостью	В полном объеме

План учебной дисциплины для дневной формы получения высшего образования

Код специальности (направления специальности)	Наименование специальности (направления специальности)	Курс	Семестр	Всего учебных часов	Количество зачетных единиц	Аудиторных часов (в соответствии с учебным планом УВО)					Академических часов на курсовой проект (работу)	Форма текущей аттестации
						Всего	Лекции	Лабораторные занятия	Практические занятия	Семинары		
6-05-0732-02	Экспертиза и управление недвижимостью	2	4	150 40	3 1	96	48		48			экзамен курсовая работа

1. СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

- 1.1. Развитие риэлтерской деятельности в Республике Беларусь
- 1.2. Возникновение гражданских прав и обязанностей физических и юридических лиц в отношении недвижимости
- 1.3. Предприниматели и юридические лица, их возникновение, деятельность и ответственность
- 1.4. Сделки с недвижимостью и особенности их проведения
- 1.5. Обязательства и их роль в риэлтерской деятельности
- 1.6. Финансовые и арендные договора, их заключение и прекращение
- 1.7. Правовые аспекты наследования и завещания объектов недвижимости
- 1.8. Права и обязанности, возникающие при открытии и вступлении в наследство
- 1.9. Права и обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений

- 1.10. Пользование и владение жилыми помещениями государственного и частного жилищного фонда
- 1.11. Правовое регулирование земельных отношений в Республике Беларусь
- 1.12. Нотариальная деятельность в Республике Беларусь, ее задачи и назначение при сделках с недвижимостью
- 1.13. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним
- 1.14. Ответственность физических и юридических лиц в области недвижимости

1.1. ЛЕКЦИОННЫЕ ЗАНЯТИЯ, ИХ СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. Риэлтерская деятельность и гражданское законодательство в Республике Беларусь

Тема 1. Развитие риэлтерской деятельности в Республике Беларусь

Понятие и виды недвижимого имущества. Возникновение и этапы становления риэлтерской деятельности. Правила риэлтерской деятельности в Республике Беларусь. Понятие риэлтер и агент по операциям с недвижимостью. Международная риэлтерская деятельность, особенности риэлтерской деятельности в разных странах. Государственный стандарт РБ «Услуги риэлтерские». СТБ 1098-98. Правила профессиональной этики риэлтера. Требования к тарифам, установлению подлинности документов и отчетности при осуществлении риэлтерской деятельности. Правила выдачи и назначение идентификационной карточки риэлтера. Особенности риэлтерской деятельности в настоящее время.

Тема 2. Возникновение гражданских прав и обязанностей физических и юридических лиц в отношении недвижимости

Понятие гражданского законодательства и действие его во времени. Правоспособность и дееспособность граждан при обращении с недвижимостью, их влияние на сделки с недвижимостью. Способы защиты прав. Обязательства в риэлтерской деятельности. Стороны обязательств. Исполнение и неисполнение обязательств. Виды и формы договоров при операциях с недвижимостью. Риэлтерская деятельность и правоспособность.

Тема 3. Предприниматели и юридические лица, их возникновение, деятельность и ответственность

Понятие предпринимательской деятельности и юридического лица, их правоспособность. Коммерческие и некоммерческие организации. Представительства и филиалы. Виды юридических лиц. Экономическая несостоятельность (банкротство) как предпринимателей, так и юридических лиц. Порядок организации и ликвидации юридического лица. Порядок расчета с кредиторами юридическим лицом.

Тема 4. Сделки с недвижимостью и особенности их проведения

Техническая инвентаризация. Оценка. Определение износа. Виды и формы сделок, их правовая основа. Общие положения о договоре. Одно и

многосторонние сделки. Договор приватизации, купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды недвижимости. Исчисление сроков исковой давности. Понятие, назначение и применение срока исковой давности. Приостановление и восстановление срока исковой давности. Требования, возникающие к документам в ходе проведения сделки. Оспоримые, ничтожные, мнимые и притворные сделки. Недействительность сделки, ее наступление и предотвращение. Государственная регистрация сделок. Особенности сбора, составления и проверки документов по сделкам с недвижимостью. Наименование документов, необходимых для совершения различных сделок с объектами недвижимости. Методы и правила проверки документов на их подлинность. Последствия, возникающие в случае нарушения правил сбора документов в риэлтерской деятельности. Вопросы участия в сделках недвижимости иностранных граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей.

Раздел 2. Возникновение различных обязательств, их роль, назначение и последствия невыполнения в отношении объектов недвижимости

Тема 5. Обязательства и их роль в риэлтерской деятельности

Возникновение обязательств, их классификация и ответственность в случае неисполнения. Виды договоров при сделках с недвижимостью. Понятие оферты и акцепты. Добросовестный приобретатель, его права и обязанности. Особенности принудительного изъятия у собственника недвижимости. Основания прекращения права собственности на недвижимость. Определение долей в праве долевой собственности. Приобретение прав на недвижимость членами семьи. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности. Общая собственность супругов. Раздел совместно нажитого имущества. Доверенность, ее формы и сроки действия. Доверенности, приравненные к нотариально заверенным. Передоверие доверенности. Возникновение и прекращение доверенности. Понятие приобретательной давности.

Тема 6. Финансовые и арендные договора, их заключение и прекращение

Понятие и назначение займа, кредита и лизинга в операциях с недвижимостью. Финансирование под уступку денежного требования (факторинг). Договор банковского вклада (депозита). Договор текущего (расчетного) банковского счета. Договор страхования, поручения и доверительного управления недвижимого имущества. Договор поручения, его виды и ответственность. Доверительное управление недвижимостью. Договора аренды и ренты – их виды, порядок заключения и ответственность в случае невыполнения. Договор субаренды, его заключение и прекращение. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения. Вещные права на земельный участок, понятие сервитута.

Тема 7. Правовые аспекты наследования и завещания объектов

недвижимости

Наследство, его сущность, виды и место открытия. Состав наследства. Завещание, его формы, виды и назначение. Понятие наследования. Наследование по завещанию. Общие положения наследования. Место открытия наследства. Выморочное наследство. Недостойные наследники. Свобода завещания. Подназначение наследников. Виды и формы завещаний. Завещания, приравняемые к нотариально удостоверенным. Завещательный отказ. Возложение. Доли наследников в имуществе. Наследование части имущества, оставшейся незавещанной. Отмена и изменение завещания. Недействительность завещания.

Тема 8. Права и обязанности, возникающие при открытии и вступлении в наследство

Вступление в наследство по закону и по праву предоставления. Способы принятия наследства или отказа от него, ответственность наследников по долгам наследодателя. Наследование по закону. Особенности наследования отдельных видов имущества. Очередность вступления в наследство. Наследование по праву представления. Права супруга при наследовании. Право на обязательную долю в наследстве. Способы принятия наследства. Срок для принятия наследства. Отказ от наследства. Переход права на принятие наследства (наследственная трансмиссия). Особенности наследования отдельных видов имущества.

Раздел 3. Жилищное и земельное законодательство в области недвижимости

Тема 9. Права и обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений

Основания для возникновения права владения и пользования жилыми помещениями. Возникновение и прекращение прав в области жилищных отношений. Основные понятия и термины, применяемые в жилищном законодательстве. Задачи жилищного законодательства Республики Беларусь. Гражданско-правовые основания получения, приобретения, пользования и владения жилыми помещениями. Порядок вывода жилого помещения из нежилого. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Права граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Обеспечение сохранности государственного и частного жилищных фондов, их эксплуатация, ремонт. Порядок и особенности постановки граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

Тема 10. Пользование и владение жилыми помещениями государственного и частного жилищного фонда

Государственный и частный жилищный фонд. Предоставление жилых помещений государственного жилого фонда для пользования и обмена. Частные жилые помещения, особенности пользования ими и владения.

Состав жилищного фонда. Представление жилого помещения в случае его утраты или выселения. Основания возникновения права собственности на жилое помещение. Договор найма и поднайма жилого помещения, его заключение и расторжение. Права и обязанности членов семьи нанимателя и поднанимателя. Права граждан на проживание в жилом помещении, где они не являются собственниками. Обеспечение сохранности государственного и частного жилищных фондов, их эксплуатация, ремонт. Основания пользования жилыми помещениями. Основания и порядок выселения из жилых помещений. Обеспечение сохранности и эксплуатация жилищного фонда. Особенности предоставления помещений государственного жилищного фонда.

Тема 11. Правовое регулирование земельных отношений в Республике Беларусь

Кодекс Республики Беларусь о земле, его цель и назначение. Объекты и субъекты земельных отношений на различных категориях земель? Виды земель. Понятие и возникновение собственности на землю. Права и обязанности землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков. Пожизненно наследуемое владение, постоянное и временное пользование земельными участками. Сделки с земельными участками и правами на них. Аренда земельных участков. Размеры выделяемых участков гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам. Плата за пользование земельным участком. Прекращение прав, ограничений и обременений на земельные участки. Мониторинг земель.

Раздел 4. Нотариальная и регистрационная деятельность в области недвижимости

Тема 12. Нотариальная деятельность в Республике Беларусь, ее задачи и назначение при сделках с недвижимостью

Закон Республики Беларусь «О нотариате и нотариальной деятельности». Основные задачи и принципы деятельности нотариата и лица, совершающих нотариальные действия, место их осуществления. Правила совершения отдельных видов нотариальных действий. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом. Принятие мер по охране наследства и управлению им. Удостоверение доверенностей. Принятие мер по охране наследства и управлению им. Выдача свидетельства о праве собственности и верности копий документов. Требования к документам при сделках с недвижимостью. Государственный и частный нотариус и лица, имеющие право на их замещение. Нотариальные действия по удостоверению сделок с недвижимостью и принятию мер по охране наследства.

Тема 13. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

Основные требования к государственной регистрации недвижимого

имущества. Основные термины и понятия. Субъекты и объекты государственной регистрации. Порядок совершения регистрационных действий. Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом. Общие правила совершения регистрационных действий. Государственная регистрация зданий и сооружений. Ответственность и гарантии при регистрации недвижимого имущества. Регистрация предприятий, как имущественного комплекса. Ответственность и гарантии при государственной регистрации недвижимости. Государственная регистрация создания эксплуатируемых капитальных строений. Документы, представляемые для государственной регистрации недвижимости. Страхование недвижимости.

Тема 14 Ответственность физических и юридических лиц в области недвижимости

Закон Республики Беларусь «О защите прав потребителя» и его значение в риэлтерской деятельности. Ответственность физических и юридических лиц за нарушение жилищного и гражданского законодательства Республики Беларусь в области недвижимости. Налоговая, административная и уголовная ответственность в риэлтерской деятельности. Защита прав потребителей при сделках с недвижимостью.

1.2. ПРАКТИЧЕСКИЕ (СЕМИНАРСКИЕ) ЗАНЯТИЯ, ИХ СОДЕРЖАНИЕ

1. Проверка правомочности (документов) для сделок с объектами недвижимости.
2. Получение навыка по подготовке документов при совершении различных сделок с недвижимостью.
3. Решение задач по перепланировке жилой недвижимости.
4. Решение различных тестов по пройденному материалу.
5. Разбор разных вариантов вступления в наследство и его оформления.
6. Проведение расчета оценки недвижимости, сравнительным подходом используя метод парных продаж.
7. Разбор вариантов права собственности, на жилые и нежилые помещения.
8. Рассмотрение различных сделок с объектами недвижимости от нотариального оформления до регистрации в государственном унитарном предприятии по регистрации и земельному кадастру.

2. ТРЕБОВАНИЯ К КУРСОВОМУ ПРОЕКТУ (РАБОТЕ)

Курсовая работа представляет собой аналитико-расчетный проект по оценке и совершению сделок с различными объектами недвижимости. Путем перепланировки, исследований и оценки студенты находят оптимальный вариант эксплуатации жилой недвижимости, увеличивают ее рыночную стоимость и производят несколько сделок с ней. Обосновывая правильность своих действий, в работе производится сбор всех необходимых документов по проводимым сделкам с разными объектами недвижимости от нотариальной конторы до предприятия по регистрации и земельному кадастру. В случае

невозможности проведения сделки, делается детальный анализ причин этого и всевозможные варианты выхода из создавшегося положения. В курсовой работе применяется сравнительный подход, и рыночная оценка от одного до трех объектов недвижимости в реальном времени.

Объем пояснительной записки составляет 20-30 листов. Графическая часть 1 лист формата А3.

Перечень тем практических занятий (курсовое проектирование)

1. Рассмотрение и выполнение перепланировки жилой недвижимости разными способами.
2. Оформление правоустанавливающих документов на объекты недвижимости.
3. Изучение различных факторов влияющих на стоимость недвижимости.
4. Регрессный анализ при оценке объекта недвижимости.
5. Подбор вариантов оказания риэлтерской услуги.
6. Получение необходимых характеристик недвижимости для использования в риэлтерской деятельности.
7. Оценка жилой недвижимости применительно к настоящему времени.
8. Требования к документам для сделок с жилой недвижимостью.
9. Решение различных задач в области наследства.
10. Рассмотрение обязательных показателей для оценки недвижимости.

3.1. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКАЯ КАРТА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ для дневной формы получения высшего образования

Номер раздела, темы	Название раздела, темы	Количество аудиторных часов				Количество часов самост. работы	Форма контроля знаний
		Лекции	Лабораторные занятия	Практические занятия	Семинарские занятия		
	6 семестр						
Тема 1 Занятие 1	Развитие риэлтерской деятельности в Республике Беларусь	2	—	2	—	4	4.3.1 – 4.3.5
Тема 2 Занятие 2, 3	Возникновение гражданских прав и обязанностей физических и юридических лиц в отношении недвижимости	4	—	4	—	4	4.3.1 – 4.3.5
Тема 3 Занятие 4, 5	Предприниматели и юридические лица, их возникновение, деятельность и ответственность	4	—	4	—	4	4.3.1 – 4.3.5
Тема 4 Занятие 6, 7	Сделки с недвижимостью и особенности их проведения	4	—	4	—	4	4.3.1 – 4.3.5
Тема 5 Занятие 8, 9	Обязательства и их роль в риэлтерской деятельности	3	—	4	—	4	4.3.1 – 4.3.5
Тема 6 Занятие 10, 11	Финансовые и арендные договора, их заключение и прекращение	3	—	4	—	4	4.3.1 – 4.3.5
Тема 7 Занятие 12	Правовые аспекты наследования и завещания объектов недвижимости	4	—	2	—	4	4.3.1 – 4.3.5
Тема 8 Занятие 13, 14	Права и обязанности, возникающие при открытии и вступлении в наследство	4	—	4	—	4	4.3.1 – 4.3.5
Тема 9 Занятие 15, 16	Права и обязанности граждан и организаций в области жилищных отношений	4	—	4	—	4	4.3.1 – 4.3.5
Тема 10 Занятие 17,18	Пользование и владение жилыми помещениями государственного и частного жилищного фонда	4	—	4	—	4	4.3.1 – 4.3.5
Тема 11 Занятие 19	Правовое регулирование земельных отношений в Республике Беларусь	3	—	2	—	4	4.3.1 – 4.3.5
Тема 12 Занятие 20, 21	Нотариальная деятельность в Республике Беларусь, ее задачи и назначение при сделках с недвижимостью	3	—	4	—	3	4.3.1 – 4.3.5
Тема 13 Занятие 22, 23	Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним	3	—	4	—	4	4.3.1 – 4.3.5
Тема 14 Занятие 24	Ответственность физических и юридических лиц в области недвижимости	3	—	2	—	3	4.3.1 – 4.3.5
	Итого:	48	—	48	—	54	

4. ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

4.1. Перечень литературы (учебной, учебно-методической, научной, нормативной, др.)

Основная

4.1.1. Шанюкевич, В. А. Основы риэлторской деятельности : учебно-методическое пособие для студентов дневной и заочной форм обучения специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» / В. А. Шанюкевич, В. М. Завгородний, И. В. Шанюкевич ; Белорусский национальный технический университет, Кафедра «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью». – Минск : БНТУ, 2021. – 91 с.

4.1.2. Шанюкевич И.В. Методические указания к курсовой работе по учебной дисциплине «Основы риэлтерской деятельности» для студентов специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» Электронное учебное издание / И.В. Шанюкевич; Белорусский национальный технический университет, Кафедра «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью». – Минск : БНТУ, 2023. – 37 с.

4.1.3. Шанюкевич И.В. Контрольные тестовые задания по учебной дисциплине «Основы риэлтерской деятельности» для студентов специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» Электронное учебное издание / И.В. Шанюкевич; Белорусский национальный технический университет, Кафедра «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью». – Минск : БНТУ, 2023. – 73 с.

4.1.4. Трифонов, Н. Ю. Комплексная оценка недвижимости : учеб. пособие / Н. Ю. Трифонов. – Минск : Вышэйшая школа, 2022. – 238 с.

Дополнительная

4.1.5. В. И. Чирков, А. А. Васильев. Основы недвижимости. Тесты по основам риэлтерской деятельности. Мн-во транспорта и коммуникаций Респ. Беларусь. БелГУТ, Гомель. 2017 г. – 113 с.

4.1.6. Гражданский кодекс Республики Беларусь с изм. и доп. по состоянию на 28 января 2013г. – Минск: Нац. Центр правовой информ. Республики Беларусь. 2013. – 656 с.

4.1.7. В.И. Чирков Как избежать неприятностей при покупке и продаже квартиры: профессиональные секреты риелтора. – М: ЭкООнис, 2012. – 178с. - профессиональная серия «подводные камни законодательства».

4.1.8. В.И. Чирков, А.А. Васильев Основы недвижимости (Тесты по жилищному кодексу): уч.-метод. пособие для студентов строительных специальностей – Гомель: БелГУТ, 2015. – 107 с.

4.1.9. В.И. Чирков, Л.И. Пахомова /. Влияние планировки помещений жилищного фонда на рынок недвижимости : учеб. Метод. Пособие для студентов строительных специальностей; М-во образования Республика Беларусь, Белор. Гос. Ун-т трансп. – Гомель : БелГУТ, 2014. – 42 с.

4.1.10. Бохан В.Ф. Риэлтерские услуги : правовые вопросы / - Минск : Дикта, 2009. – 348 с.

4.1.11. С.Н. Максимов /Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: - СПб: Питер, 2000. – 272 с. : ил. – (серия «Учебники для вузов»).

4.1.12. М. Г. Пронина / Наследование по завещанию и по закону: - Мн.: Амалфея, 2002. – 144 с.

4.1.13. В.И. Чирков, А.А. Васильев Основы недвижимости (Тесты по Кодексу Республики Беларусь о земле): уч.-метод. пособие для студентов строительных специальностей – Гомель: БелГУТ, 2015. – 61 с.

4.1.14. Постановление Министерства юстиции Республики Беларусь 15.03.2006г. №14 «О правилах профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности».

4.1.15. Кодекс Республики Беларусь о браке и семье: 9 июля 1999 г. № 278-З: -Минск: Амалфея, 2008. – 160 с.

4.1.16. Указ Президента Республики Беларусь от 9 января 2006г. № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь».

4.1.17. Кодекс РБ « Об административных правонарушениях».

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

4.1.19. Закон Республики Беларусь от 18 июля 2004г. № 305-З «О нотариальной деятельности».

4.1.20. Закон Республики Беларусь о защите прав потребителей, Минск: - Национальный центр правовой информации Республики Беларусь, 2004. - 47 с.

4.1.21. Декрет Президента Республики Беларусь от 16.10.2009г. № 17 «О лицензировании отдельных видов деятельности».

4.1.22. Постановление Совета Министров Республики Беларусь 01.09.2010 № 450. «О лицензировании отдельных видов деятельности».

4.1.23. Кодекс Республики Беларусь о земле, Минск: Изд. Амалфея, 2023. – 112 с.

4.1.22. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 1 января 2020г. Минск: Центр правовой информ. Респ. Беларусь. 2020. – 218 с.

4.2. Перечень компьютерных программ, наглядных и других пособий, методических указаний и материалов, технических средств обучения, оборудования для выполнения практических работ:

1. Мультимедийные презентации лекционного материала по всем темам дисциплины.

4.3. Перечень средств диагностики результатов учебной деятельности

4.3.1. Доклады на конференциях.

4.3.2. Письменные отчеты по аудиторным практическим занятиям с их защитой.

4.3.3. Отчеты по научно-исследовательской работе.

4.3.4. Публикация статей, докладов.

4.3.5. Экзамен.

Перечень вопросов к экзамену

1. Риэлтерская деятельность в Республике Беларусь, её возникновение и существование на современном этапе:
 - требования к риэлтерской организации;
 - требования к риэлтерам и агентам по операциям с недвижимостью.
2. Гражданское законодательство в Республике Беларусь:
 - основания возникновения гражданских прав и обязанностей физических и юридических лиц;
 - способы защиты гражданских прав.
3. Правоспособность и дееспособность граждан, её наступление и прекращение.
4. Понятие опеки, попечительства и патронажа, их влияние на сделки с недвижимостью.
5. В каких случаях гражданина признают безвестно отсутствующим или умершим, какие обязательства в отношении недвижимости возникают при этом.
6. Коммерческие и некоммерческие организации, их формы и отличия.
7. В каких случаях наступает ликвидация и банкротство предприятий, какая при этом очередность удовлетворения требований кредиторов.
8. Какие есть виды юридических лиц, в каких случаях и как они имеют право проводить различные сделки с недвижимостью.
9. Понятие недвижимых, движимых вещей и доли в недвижимости.
10. Понятие, виды и формы сделок с недвижимостью.
11. Недействительность и ничтожность сделок с недвижимостью, в каких случаях они наступают и какие последствия имеют.
12. Понятие мнимой и притворной сделки, их примеры.
13. Что такое доверенность, её виды, выдача и сроки действия.
14. Понятие исковой давности, её срок, начало, продление, прекращение и восстановление.
15. Возникновение права собственности на недвижимость, её сроки и особенности.
16. Понятие и основания возникновения общей собственности на недвижимость, особенности отчуждения её при наличии нескольких собственников.
17. Основания возникновения и прекращения права собственности на недвижимость.
18. Какие требуются документы для нотариальной регистрации сделки по продаже дома или его части.
19. Вещные права на землю и жилые помещения, понятие сервитута, его возникновение и прекращение.
20. Что такое хозяйственное ведение и оперативное управление недвижимым имуществом.

21. Ответственность добросовестного и недобросовестного приобретателя недвижимости в случае признания сделки недействительной.

22. Возникновение и прекращение обязательств, солидарная и субсидиарная ответственность в риэлтерской деятельности.

23. Понятие неустойки, задатка и залога, когда и как заключаются договора по ним.

24. Поручители и гаранты, их возникновение и права.

25. Понятие оферты, акцепты и договора в риэлтерской деятельности, их особенности и значение.

26. В каких случаях и как происходит заключение, изменение, расторжение и регистрация договора при сделках с недвижимостью.

27. Защита прав потребителя при сделках с недвижимостью.

28. Договор мены недвижимости и документы, необходимые для нотариального оформления сделки между двумя объектами недвижимости находящимися в частной собственности.

29. Договор дарения, его особенности (ограничение, отмена) и требования к нему и к документам при оформлении близкому родственнику.

30. Договор ренты недвижимости, его форма, виды, отличия и перечень документов в случае продажи.

31. Аренда недвижимости, требования к договору аренды, его срок, размер арендной платы и случаи расторжения.

32. Порядок перевода жилых помещений в нежилые.

33. Доверительное управление недвижимостью, форма договора, обязанности и ответственность доверительного управляющего.

34. Наследование недвижимости, его основания, состав и требования к наследникам.

35. Раскрыть понятия и их применение: - место открытия наследства; недостойные наследники; наследники по закону и выморочное наследство.

36. Наследование по завещанию, формы и правила составления завещания, порядок его отмены и изменения.

37. Какие завещания, приравниваются к нотариально удостоверенным и в каких случаях они являются недействительными.

38. Срок исполнения завещания, завещательного отказа и возложения. Особенности вступления в наследство при наличии нескольких завещаний.

39. Наследование по закону первой и второй очереди, а также в случае отсутствия заявления от наследников по закону.

40. Наследование: - по закону третьей и четвертой очереди; - нетрудоспособных иждивенцев наследодателя; - по праву представления.

41. Права наследников: - на обязательную долю в наследстве; - на срок подачи заявления о вступлении в наследство; - на долю супруга.

42. Принятие наследства, наследственной трансмиссии, завещательного отказа и отказа в пользу другого лица.

43. Порядок вступления в наследство третьей, четвёртой, пятой и шестой степеней родства.

44. В каких случаях и как производится приращение наследственных долей и раздел наследства судом.

45. Свидетельство о праве на наследство, сроки его выдачи и ответственность наследников по долгам наследодателя после его получения.

46. Сделки осуществляемые в риэлтерской деятельности, требования к риэлтерам и агентам по операциям с недвижимостью в ходе их проведения.

47. Основание возникновения и прекращения права пользования жилыми помещениями.

48. Кто относится к членам семьи нанимателя жилого помещения, их права и обязанности.

49. Договор найма жилого помещения, его заключение, изменение и запрещение.

50. Особенности выселения граждан из жилых помещений с предоставлением и без предоставления другого жилого помещения.

51. Основания признания, постановки на учёт и снятие с него, граждан нуждающихся в улучшении жилищных условий.

52. Заключение, изменение и расторжение договора найма исходя из интересов граждан при предоставлении им жилых помещений в домах государственного жилого фонда.

53. Предоставление жилого помещения при капитальном ремонте и реконструкции жилого дома, а также его сносе или в связи с аварийным состоянием.

54. Обмен жилыми помещениями и их раздел с согласия и без согласия членов семьи, требования к документам.

55. Понятие социального, служебного и арендного жилья, получение и прекращение прав на него.

56. Договор поднайма его составление, прекращение и оплата по нему.

57. Основания приобретения гражданами право собственности на жилое помещение, какие документы необходимо предоставить для нотариального оформления его продажи.

58. На что имеет право собственник жилого дома или квартиры, в случае их сноса в связи с изъятием земельного участка, в случае его утраты в связи с ремонтом или реконструкцией жилого дома, а также, если дом находится в аварийном состоянии.

59. Права и ответственность членов семьи собственника жилого помещения согласно жилищного законодательства Республики Беларусь.

60. Раскрыть сущность использования земель в Республике Беларусь включая: -категории земель; сроки пользования землёй и земельный сервитут.

61. Дать объяснение земельного участка и его границ, оснований и документов возникновения на него прав.

62. Какие есть категории (состав) земель населённых пунктов и какие из них могут находиться в частной собственности, а какие нет и почему.

63. Кто относится к арендаторам и арендодателям земельных участков, на основании каких документов они строят свои отношения, их сроки и особенности.

64. Основания прекращения права пользования и права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

65. Права и обязанности землевладельцев, землепользователей и собственников земельных участков.

66. Сделки с земельными участками, их правомочность и недействительность.

67. Что такое землеустройство, мониторинг земель и государственный земельный кадастр.

68. Раскрыть понятие государственной регистрации и его значение в риэлтерской деятельности.

69. Последовательность регистрации и требования к документам недвижимого имущества при сделке обмена частной квартиры на частный дом.

70. С какой целью ведётся и какие документы входят в государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

71. Назначение регистрационной книги, регистрационного дела, кадастровой карты, журнала регистрации заявлений и выписки из регистрационной книги.

72. Общие требования к заявлению и приёму документов регистратором для осуществления государственной регистрации недвижимости, в каких случаях регистратор имеет право отказать в приёме документов на регистрацию.

73. Момент (сроки) государственной регистрации и его значение при сделках с недвижимостью. Основания для государственной регистрации создания, изменения и прекращения существования недвижимого имущества.

74. Какие документы, являются основанием для государственной регистрации возникновения сервитута, ипотеки и ренты.

75. Нотариальная деятельность в Республике Беларусь, должностные лица, имеющие право совершать нотариальные действия.

76. Место осуществления нотариального действия с недвижимостью, права и ответственность нотариусов, уполномоченных должностных лиц проводивших это действие.

77. Нотариальные действия, совершаемые нотариусами и уполномоченными должностными лицами, что общего и чем отличаются.

78. Кто и в каких случаях может осуществлять нотариальные действия в пределах и за пределами Республики Беларусь, кроме нотариуса.

79. Требования к документам по сделке, предоставляемым риэлтерской организацией нотариусу и сроки совершения нотариального действия, случаи его приостановления.

80. Регистрация нотариальных действий с недвижимостью, договоров о залоге, отчуждение земельных участков, завещаний и доверенностей, требования к документам.

81. Обязанности нотариуса при работе с наследством, условия и особенности выдачи свидетельства о праве на наследство.

82. Объекты недвижимости, их правовой режим и правила совершения сделок с ними.

83. Риэлтерская организация, правила её деятельности и требования, предъявляемые к ней.

84. Требования к риэлтерской организации и её руководителю для исполнения своих обязанностей.

85. Риэлтер и агент по операциям с недвижимостью, их роль и функциональные обязанности в риэлтерской деятельности.

86. Порядок получения, использования и лишения в риэлтерской деятельности: лицензии, идентификационной карточки и страховки.

87. Виды риэлтерских услуг и пути их выполнения.

88. Заключение договора на риэлтерскую услугу, обязательные требования при его составлении, его изменение и расторжение.

89. Оказание риэлтерской услуги потребителям при покупке-продаже и аренде объекта недвижимости.

90. Правила профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности, его основные положения.

4.4. Методические рекомендации по организации и выполнению самостоятельной работы обучающихся по учебной дисциплине в соответствии с п. 3 Положения о самостоятельной работе студентов учреждения образования «Брестский государственный технический университет», утвержденного ректором БрГТУ №56 от 01.06.2020.

Содержание и научно-методическое обеспечение самостоятельной работы (СР).

Научно-методическое обеспечение СР по дисциплине включает:

1. учебную, справочную, методическую, иную литературу и ее перечни в соответствии с пунктом 4.1 учебной программы;

2. наглядные пособия, мультимедийные, аудио- и видеоматериалы;

3. доступ для каждого обучающегося к библиотечным фондам, электронным средствам обучения, электронным информационным ресурсам (локального доступа, удаленного доступа) по дисциплине;

4. фонды оценочных средств: типовые задания, контрольные работы, тесты, алгоритмы выполнения заданий, примеры решения задач, тестовые задания для самопроверки и самоконтроля, тематику рефератов, методические разработки по инновационным формам обучения и диагностики компетенций;

5. перечни заданий и контрольных мероприятий УСР по дисциплине разрабатываются преподавателем с учетом настоящей программы и могут включать:

– проработку тем (вопросов), вынесенных на самостоятельное изучение;

– подготовку сообщений, тематических докладов, рефератов, презентаций;

– выполнение практических заданий;

- решение задач;
- составление алгоритмов, схем;
- выполнение чертежей;
- конспектирование учебной литературы;
- составление обзора научно-технической литературы по заданной теме;
- выполнение исследовательских и творческих заданий;
- аналитическую обработку текста (аннотирование, реферирование, рецензирование, составление резюме);
- оформление информационных и демонстрационных материалов (стендовые доклады, газета и пр.);
- составление тематической подборки литературных источников, интернет-источников.

Контроль УСР может осуществляться в виде:

- контрольной работы;
- теста;
- экспресс-опроса на аудиторных занятиях;
- реферата;
- учебного задания;
- творческой работы;
- отчета о выполнении исследовательских и творческих заданий;
- других мероприятий.

Перечень вопросов, выносимых на самостоятельное изучение для дневной формы получения высшего образования

1. Возникновение и этапы становления риэлтерской деятельности [4.1.1, 4.1.3].
2. Правила риэлтерской деятельности в Республике Беларусь [4.1.1, 4.1.3].
3. Международная риэлтерская деятельность, особенности риэлтерской деятельности в разных странах [4.1.1, 4.1.3].
4. Особенности риэлтерской деятельности в настоящее время [4.1.1, 4.1.3].
5. Понятие гражданского законодательства и действие его во времени [4.1.4].
6. Правоспособность и дееспособность граждан при обращении с недвижимостью, их влияние на сделки с недвижимостью [4.1.4].
7. Виды и формы договоров при операциях с недвижимостью [4.1.11].
8. Понятие предпринимательской деятельности и юридического лица, их правоспособность [4.1.2, 4.1.8].
9. Коммерческие и некоммерческие организации [4.1.1, 4.1.2].
10. Экономическая несостоятельность (банкротство) как предпринимателей, так и юридических лиц [4.1.6].
11. Понятие предпринимательской деятельности и юридического лица, их правоспособность [4.1.6].

12. Коммерческие и некоммерческие организации [4.1.6].
13. Порядок организации и ликвидации юридического лица. Порядок расчета с кредиторами юридическим лицом [4.1.9].
14. Техническая инвентаризация [4.1.1, 4.1.3].
15. Договор приватизации, купли-продажи, мены, дарения, ренты, аренды недвижимости [4.1.6, 4.1.7].
16. Исчисление сроков исковой давности. Понятие, назначение и применение срока исковой давности [4.1.2].
17. Недействительность сделки, ее наступление и предотвращение. Государственная регистрация сделок [4.1.1, 4.1.3].
18. Методы и правила проверки документов на их подлинность. Последствия, возникающие в случае нарушения правил сбора документов в риэлтерской деятельности [4.1.1, 4.1.3].
19. Возникновение обязательств, их классификация и ответственность в случае неисполнения [4.1.9].
20. Особенности принудительного изъятия у собственника недвижимости. Основания прекращения права собственности на недвижимость [4.1.1, 4.1.9].
21. Определение долей в праве долевой собственности [4.1.10].
22. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности [4.1.10].
23. Общая собственность супругов. Раздел совместно нажитого имущества [4.1.8].
24. Доверенность, ее формы и сроки действия [4.1.8].
25. Доверенности, приравненные к нотариально заверенным. Передоверие доверенности. Возникновение и прекращение доверенности [4.1.1, 4.1.8].
26. Понятие и назначение займа, кредита и лизинга в операциях с недвижимостью [4.1.1, 4.1.8].
27. Финансирование под уступку денежного требования (факторинг) [4.1.2, 4.1.8].
28. Договор банковского вклада (депозита). Договор текущего (расчетного) банковского счета [4.1.2].
29. Договор страхования, поручения и доверительного управления недвижимого имущества [4.1.2].
30. Договора аренды и ренты – их виды, порядок заключения и ответственность в случае невыполнения. Договор субаренды, его заключение и прекращение [4.1.2].
31. Право собственности и другие вещные права на жилые помещения [4.1.1, 4.1.13].
32. Наследство, его сущность, виды и место открытия. Состав наследства [4.1.2, 4.1.10].
33. Завещание, его формы, виды и назначение. Понятие наследования [4.1.2, 4.1.10].
34. Наследование по завещанию. Общие положения наследования.

Место открытия наследства [4.1.10].

35. Виды и формы завещаний. Завещания, приравняемые к нотариально удостоверенным. Завещательный отказ. Отмена и изменение завещания [4.1.2].

36. Вступление в наследство по закону и по праву предоставления [4.1.10].

37. Способы принятия наследства. Особенности наследования отдельных видов имущества [4.1.10].

38. Основные понятия и термины, применяемые в жилищном законодательстве. Задачи жилищного законодательства Республики Беларусь [4.1.22].

39. Гражданско-правовые основания получения, приобретения, пользования и владения жилыми помещениями [4.1.13].

40. Права граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Порядок и особенности постановки граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий [4.1.1, 4.1.2].

41. Основания возникновения права собственности на жилое помещение [4.1.1, 4.1.2].

42. Договор найма и поднайма жилого помещения, его заключение и расторжение [4.1.2].

43. Права и обязанности членов семьи нанимателя и поднанимателя. Права граждан на проживание в жилом помещении, где они не являются собственниками [4.1.1, 4.1.2].

44. Обеспечение сохранности и эксплуатация жилищного фонда [4.1.1, 4.1.3].

45. Права и обязанности землепользователей, землевладельцев и собственников земельных участков [4.1.2, 4.1.21].

46. Прекращение прав, ограничений и обременений на земельные участки [4.1.2, 4.1.21].

47. Правила совершения отдельных видов нотариальных действий. Нотариальное удостоверение сделок с недвижимым имуществом [4.1.1, 4.1.17].

48. Нотариальные действия по удостоверению сделок с недвижимостью и принятию мер по охране наследства [4.1.17].

49. Порядок совершения регистрационных действий [4.1.20].

50. Ответственность и гарантии при государственной регистрации недвижимости. Государственная регистрация создания эксплуатируемых капитальных строений [4.1.2, 4.1.18].

4. ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

4.1. Перечень литературы (учебной, учебно-методической, научной, нормативной, др.)

Основная

4.1.1. Шанюкевич, В. А. Основы риэлторской деятельности : учебно-методическое пособие для студентов дневной и заочной форм обучения специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» / В. А. Шанюкевич, В. М. Завгородний, И. В. Шанюкевич ; Белорусский национальный технический университет, Кафедра «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью». – Минск : БНТУ, 2021. – 91 с.

4.1.2. Шанюкевич И.В. Методические указания к курсовой работе по учебной дисциплине «Основы риэлтерской деятельности» для студентов специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» Электронное учебное издание / И.В. Шанюкевич; Белорусский национальный технический университет, Кафедра «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью». – Минск : БНТУ, 2023. – 37 с.

4.1.3. Шанюкевич И.В. Контрольные тестовые задания по учебной дисциплине «Основы риэлтерской деятельности» для студентов специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» Электронное учебное издание / И.В. Шанюкевич; Белорусский национальный технический университет, Кафедра «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью». – Минск : БНТУ, 2023. – 73 с.

4.1.4. Трифонов, Н. Ю. Комплексная оценка недвижимости : учеб. пособие / Н. Ю. Трифонов. – Минск : Вышэйшая школа, 2022. – 238 с.

Дополнительная

4.1.3. В. И. Чирков, А. А. Васильев. Основы недвижимости. Тесты по основам риэлтерской деятельности. Мн-во транспорта и коммуникаций Респ. Беларусь. БелГУТ, Гомель. 2017 г. – 113 с.

4.1.4. Гражданский кодекс Республики Беларусь с изм. и доп. по состоянию на 28 января 2013г. – Минск: Нац. Центр правовой информ. Республики Беларусь. 2013. – 656 с.

4.1.5. В.И. Чирков Как избежать неприятностей при покупке и продаже квартиры: профессиональные секреты риелтора. – М: ЭкООнис, 2012. – 178с. - профессиональная серия «подводные камни законодательства».

4.1.6. В.И. Чирков, А.А. Васильев Основы недвижимости (Тесты по жилищному кодексу): уч.-метод. пособие для студентов строительных специальностей – Гомель: БелГУТ, 2015. – 107 с.

4.1.7. В.И. Чирков, Л.И. Пахомова /. Влияние планировки помещений жилищного фонда на рынок недвижимости : учеб. Метод. Пособие для

студентов строительных специальностей; М-во образования Республика Беларусь, Белор. Гос. Ун-т трансп. – Гомель : БелГУТ, 2014. – 42 с.

4.1.8. Бохан В.Ф. Риэлтерские услуги : правовые вопросы / - Минск : Дикта, 2009. – 348 с.

4.1.9. С.Н. Максимов /Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: - СПб: Питер, 2000. – 272 с. : ил. – (серия «Учебники для вузов»).

4.1.10. М. Г. Пронина / Наследование по завещанию и по закону: - Мн.: Амалфея, 2002. – 144 с.

4.1.11. В.И. Чирков, А.А. Васильев Основы недвижимости (Тесты по Кодексу Республики Беларусь о земле): уч.-метод. пособие для студентов строительных специальностей – Гомель: БелГУТ, 2015. – 61 с.

4.1.12. Постановление Министерства юстиции Республики Беларусь 15.03.2006г. №14 «О правилах профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности».

4.1.13. Кодекс Республики Беларусь о браке и семье: 9 июля 1999 г. № 278-З: -Минск: Амалфея, 2008. – 160 с.

4.1.14. Указ Президента Республики Беларусь от 9 января 2006г. № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь».

4.1.15. Кодекс РБ «Об административных правонарушениях».

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

4.1.17. Закон Республики Беларусь от 18 июля 2004г. № 305-З «О нотариальной деятельности».

4.1.18. Закон Республики Беларусь о защите прав потребителей, Минск: - Национальный центр правовой информации Республики Беларусь, 2004. - 47 с.

4.1.19. Декрет Президента Республики Беларусь от 16.10.2009г. № 17 «О лицензировании отдельных видов деятельности».

4.1.20. Постановление Совета Министров Республики Беларусь 01.09.2010 № 450. «О лицензировании отдельных видов деятельности».

4.1.21. Кодекс Республики Беларусь о земле, Минск: Изд. Амалфея, 2023. – 112 с.

4.1.22. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 1 января 2020г. Минск:Центр правовой информ. Респ. Беларусь. 2020. – 218 с.

4.2. Основная литература

4.2.1. Шанюкевич, В. А. Основы риэлторской деятельности: учебно-методическое пособие для студентов дневной и заочной форм обучения специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» / В. А. Шанюкевич, В. М. Завгородний, И. В. Шанюкевич ; Белорусский национальный технический университет, Кафедра «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью». – Минск : БНТУ, 2021. – 91 с.

4.2.2. Шанюкевич И.В. Методические указания к курсовой работе по учебной дисциплине «Основы риэлтерской деятельности» для студентов специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» Электронное учебное издание / И.В. Шанюкевич; Белорусский национальный технический университет, Кафедра «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью». – Минск : БНТУ, 2023. – 37 с.

4.2.3. Шанюкевич И.В. Контрольные тестовые задания по учебной дисциплине «Основы риэлтерской деятельности» для студентов специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» Электронное учебное издание / И.В. Шанюкевич; Белорусский национальный технический университет, Кафедра «Экономика, организация строительства и управление недвижимостью». – Минск : БНТУ, 2023. – 73 с.

4.2.4. Трифонов, Н. Ю. Комплексная оценка недвижимости : учеб. пособие / Н. Ю. Трифонов. – Минск : Вышэйшая школа, 2022. – 238 с.

4.3. Дополнительная литература

4.3.1. В. И. Чирков, А. А. Васильев. Основы недвижимости. Тесты по основам риэлтерской деятельности. Мн-во транспорта и коммуникаций Респ. Беларусь. БелГУТ, Гомель. 2017 г. – 113 с.

4.3.2. Гражданский кодекс Республики Беларусь с изм. и доп. по состоянию на 28 января 2013г. – Минск: Нац. Центр правовой информ. Республики Беларусь. 2013. – 656 с.

4.3.3. В.И. Чирков Как избежать неприятностей при покупке и продаже квартиры: профессиональные секреты риелтора. – М: ЭкООнис, 2012. – 178с. - профессиональная серия «подводные камни законодательства».

4.3.4. В.И. Чирков, А.А. Васильев Основы недвижимости (Тесты по жилищному кодексу): уч.-метод. пособие для студентов строительных специальностей – Гомель: БелГУТ, 2015. – 107 с.

4.3.5. В.И. Чирков, Л.И. Пахомова /. Влияние планировки помещений жилищного фонда на рынок недвижимости : учеб. Метод. Пособие для студентов строительных специальностей; М-во образования Республика Беларусь, Белор. Гос. Ун-т трансп. – Гомель : БелГУТ, 2014. – 42 с.

4.3.6. Бохан В.Ф. Риэлтерские услуги : правовые вопросы / - Минск : Дикта, 2009. – 348 с.

4.3.7. С.Н. Максимов /Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: - СПб: Питер, 2000. – 272 с. : ил. – (серия «Учебники для вузов»).

4.3.8. М. Г. Пронина / Наследование по завещанию и по закону: - Мн.: Амалфея, 2002. – 144 с.

4.3.9. В.И. Чирков, А.А. Васильев Основы недвижимости (Тесты по Кодексу Республики Беларусь о земле): уч.-метод. пособие для студентов строительных специальностей – Гомель: БелГУТ, 2015. – 61 с.

4.3.10. Постановление Министерства юстиции Республики Беларусь 15.03.2006г. №14 «О правилах профессиональной этики специалиста по риэлтерской деятельности».

4.3.11. Кодекс Республики Беларусь о браке и семье: 9 июля 1999 г. № 278-З: -Минск: Амалфея, 2008. – 160 с.

4.3.12. Указ Президента Республики Беларусь от 9 января 2006г. № 15 «О риэлтерской деятельности в Республике Беларусь».

4.3.13. Кодекс РБ «Об административных правонарушениях».

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

4.3.15. Закон Республики Беларусь от 18 июля 2004г. № 305-З «О нотариальной деятельности».

4.3.17. Закон Республики Беларусь о защите прав потребителей, Минск: - Национальный центр правовой информации Республики Беларусь, 2004. - 47 с.

4.3.18. Декрет Президента Республики Беларусь от 16.10.2009г. № 17 «О лицензировании отдельных видов деятельности».

4.3.19. Постановление Совета Министров Республики Беларусь 01.09.2010 № 450. «О лицензировании отдельных видов деятельности».

4.3.20. Кодекс Республики Беларусь о земле, Минск: Изд. Амалфея, 2023. – 112 с.

4.3.21. Жилищный кодекс Республики Беларусь от 1 января 2020г. Минск:Центр правовой информ. Респ. Беларусь. 2020. – 218 с.