

| | |
|---|---|
|  |  |
| Дзяржаўны камітэт па маёмасці Рэспублікі Беларусь Навукова-вытворчае дзяржаўнае рэспубліканскае унітарнае прадпрыемства «Нацыянальнае кадастравае агенцтва» зав. Чырванаязоркавы, 12-320 220005 г. Мінск тэл. (017) 285 39 26, 294 81 53 р/р ВУ07ВРСВ30120117400149330000 у ААТ «БПС-Сбербанк», г. Мінск код ВРСВВУ2Х АКПА 32519078 УНП 101480212 | Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агенство» пер. Краснозвездный, 12-320 220005 г. Мінск тел. (017) 285 39 26, 294 81 53 р/р ВУ07ВРСВ30120117400149330000 в ОАО «БПС-Сбербанк», г. Мінск код ВРСВВУ2Х ОКПО 37519078 УНП 101480212 |
| На № _____ ад _____ | № 01-01-64/89-101 |

Ассоциации Антикризисных
 Управляющих
 ул. Володько, д. 18, к. 205
 220007, г. Минск

О рассмотрении обращения

ГУП «Национальное кадастровое агенство» (далее – Агенство) в пределах компетенции рассмотрело ваше обращение от 11.07.2019 исх. № 1-7/2019 (далее – Обращение) и сообщает следующее.

С учетом требований подпункта 1.1 пункта 1 статьи 13 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), Агенство осуществляет методологическое и общее руководство деятельностью территориальных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и не обладает полномочиями по толкованию законодательства Республики Беларусь об экономической несостоятельности (банкротстве).

Вместе с тем Агенство считает возможным отметить, что в соответствии с пунктами 1, 3 статьи 24 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – Гражданский кодекс) индивидуальный предприниматель, который не в состоянии удовлетворить требования кредиторов, связанные с осуществлением им предпринимательской деятельности, может быть признан экономически несостоятельным (банкротом) в судебном порядке. Требования кредиторов индивидуального предпринимателя в случае признания его банкротом удовлетворяются за счет принадлежащего ему имущества, на которое может быть обращено взыскание.

Статья 5 Закона о регистрации выделяет индивидуальных предпринимателей в качестве самостоятельных субъектов государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В соответствии со статьей 22 Гражданского кодекса граждан в праве заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

При этом к предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, соответственно применяются правила Гражданского кодекса, которые регулируют

деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из законодательства или существа правоотношения.

Таким образом, с учетом своего волеизъявления одно физическое лицо может являться правообладателем в отношении одних объектов недвижимого имущества как физическое лицо, а в отношении других — как индивидуальный предприниматель, а также заключать все разрешенные законодательством сделки.

Агентство обращает ваше внимание, что отсутствие приложенных к вашему обращению копий документов по отчуждению обозначенных в нем объектов недвижимого имущества не позволяет дать однозначный ответ о возможности осуществления в отношении таких объектов государственной регистрации.

Вместе с тем, считаем возможным выразить следующее мнение.

Государственная регистрация перехода права собственности на изолированное помещение, реализованное с торгов, осуществляется в рамках административной процедуры, предусмотренной пунктом 17.50 единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 февраля 2012 г. № 156, в том числе на основании зарегистрированного договора купли-продажи.

В случае если в представленных для государственной регистрации документах в качестве отчуждателя объекта недвижимого имущества будет указан индивидуальный предприниматель, а в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним правообладателем является физическое лицо (гражданин), будут иметься основания для отказа в совершении регистрационных действий, предусмотренные подпунктом 5.6 пункта 5 статьи 34, подпунктом 1.1 пункта 1 статьи 36 Закона о регистрации, а именно представлены документы, содержащие недостоверные сведения либо сведения, не соответствующие данным документов регистра недвижимости.

В соответствии со статьей 20 Закона Республики Беларусь от 18 июля 2011 года № 300-З «Об обращениях граждан и юридических лиц», в случае несогласия с настоящим ответом Вы можете обжаловать его в Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (220005, г. Минск, пер. Краснозвездный, 12).

Заместитель
Генерального директора Агентства

Воробьева 2853926


Д.Д. Жуков