

УТВЕРЖДЕНО  
Постановление  
Министерства архитектуры  
и строительства  
Республики Беларусь

«30» 03 2015 г. № 9

Методические рекомендации  
о порядке передачи жилого  
помещения, находящегося в  
частной собственности, в  
качестве взноса в зачет  
стоимости нового жилого  
помещения

1. Для целей настоящих Методических рекомендаций используются следующие термины и их определения:

зачётное жилое помещение – жилое помещение (одноквартирный жилой дом, квартира в многоквартирном или блокированном жилом доме), доля в праве на жилое помещение (далее – жилое помещение), передаваемое собственником и принимаемое застройщиком, заказчиком в качестве взноса в зачёт стоимости нового жилого помещения;

термины «застройщик» и «заказчик» применяются в значении, определенном в Законе Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2004 г., № 109, 2/1049).

2. Собственник, желающий передать жилое помещение в зачёт стоимости нового жилого помещения, обращается к застройщику, заказчику с заявлением.

Для принятия застройщиком, заказчиком решения о принятии жилого помещения в качестве взноса в зачёт стоимости нового жилого помещения собственник жилого помещения предоставляет застройщику, заказчику копии следующих документов:

паспорта гражданина Республики Беларусь или иного документа, удостоверяющего личность собственника жилого помещения;

документов, подтверждающих право собственности на жилое помещение (регистрационное удостоверение, свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации, выписка из регистрационной книги и т.д.) и технического паспорта;

заключения и отчета об оценке по определению рыночной стоимости принадлежащего собственнику жилого помещения на согласованную сторонами дату (при наличии требования хотя бы одной из сторон).

3. Застройщик, заказчик имеет право осмотреть предлагаемое в зачёт жилое помещение и проверить техническое состояние оборудования и коммуникаций.

4. В случае вынесения отрицательного решения о принятии в зачёт жилого помещения застройщик, заказчик не обязан его мотивировать.

5. Жилое помещение не может быть передано в зачёт в случае наличия в соответствии с законодательными актами запрета на отчуждение такого жилого помещения.

6. Передача в зачет жилого помещения осуществляется на основании заключенного между застройщиком, заказчиком и собственником зачетного жилого помещения договора передачи жилого помещения, находящегося в частной собственности гражданина, в качестве взноса в зачет стоимости нового жилого помещения (далее – договор) по примерной форме согласно приложению. Договор может быть заключен после заключения договора строительства нового жилого помещения (далее - договор строительства).

7. К существенным условиям договора относятся:

предмет договора;

сроки и условия передачи зачетного жилого помещения;

цена зачетного жилого помещения;

права и обязанности сторон;

порядок изменения, дополнения и расторжения договора;

ответственность сторон.

8. Сроки передачи зачётного жилого помещения могут устанавливаться либо на конкретную дату независимо от сроков передачи нового жилого помещения, либо на определённый период после передачи собственнику нового жилого помещения.

9. Передача зачётного жилого помещения собственником и принятие его застройщиком, заказчиком осуществляется по подписываемому сторонами акту приемки-передачи.

10. Техническое состояние жилого помещения указывается в справке о техническом состоянии жилого помещения, которая является приложением к договору и составляется сторонами договора в произвольной форме.

11. В справке о техническом состоянии и/или в акте приемки-передачи может быть предусмотрено обязательство собственника устранить определенные сторонами недостатки жилого помещения к определенному сторонами сроку.

12. В случае, если состояние зачётного жилого помещения к моменту передачи ухудшилось и не соответствует состоянию, зафиксированному в справке о техническом состоянии жилого помещения, застройщик, заказчик в соответствии с законодательством, приобретает те же права, что и покупатель товара ненадлежащего качества, за исключением права

требовать замены товара ненадлежащего качества. В случае, если собственником переданного в зачет жилого помещения в установленном законодательством порядке с согласия заказчика, застройщика были произведены неотделимые улучшения жилого помещения, то собственник переданного в зачет жилого помещения имеет право на возмещение стоимости этих улучшений либо зачесть их стоимость, документально подтвержденную собственником и согласованную с заказчиком, застройщиком, в счет стоимости нового жилого помещения, если договором строительства не предусмотрено иное.

13. Цена зачетного жилого помещения засчитывается в качестве первоначального и (или) последующих взносов по договору строительства, заключенного между застройщиком, заказчиком и собственником.

Цена зачетного жилого помещения определяется по соглашению сторон.

Стороны могут устанавливать цену на зачётное жилое помещение, отличную от рыночной, в случаях, если по условиям договора предполагается, что за собственником после заключения договора будет сохранено право собственности зачетным жилым помещением до передачи ему нового жилого помещения. В этом случае акт приемки-передачи подписывается сторонами в определенный договором период после передачи собственнику нового жилого помещения.

В случае, если согласованная сторонами цена зачётного жилого помещения отлична от стоимости нового жилого помещения, договором оговаривается размер доплаты (суммы, подлежащей возврату), сроки и порядок её внесения.

14. Удостоверение договора осуществляется нотариусом либо регистратором территориальной организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на основании документов, предусмотренных законодательством для удостоверения договора купли-продажи жилого помещения, а также на основании договора строительства.

15. Изменение состава семьи либо утрата дееспособности членами семьи собственника зачётного жилого помещения с момента заключения договора до момента его передачи застройщику, заказчику по акту приемки-передачи не влечёт изменения условий договора, если иное не предусмотрено договором.

16. Государственная регистрация договора, а также основанных на нем прав, ограничений (обременений) прав на жилое помещение, производится в порядке, установленном для государственной регистрации договора купли-продажи жилого помещения, а также основанных на нем прав, ограничений (обременений) прав на жилое помещение.