Приложение 1

к протоколу заседания аттестационной комиссии   
   ГУП «Национальное кадастровое агентство»

от 27.01.2023 № 1

Перечень экзаменационных вопросов

1. Принципы гражданского законодательства. Применение гражданского законодательства по аналогии (аналогия закона, аналогия права). Действие гражданского законодательства во времени. Соотношение юридической силы нормативных правовых актов. Акт законодательства и законодательный акт.

2. Государственная регистрация права на земельный участок с учетом   
 статьи 70 Кодекса Республики Беларусь о земле. Возможность перехода на основании указанной статьи права постоянного пользования земельным участком. Переход права на земельный участок при переходе права (доли в праве) на капитальное строение, изолированное помещение.

3. Договор мены капитальных строений, изолированных помещений, машино-мест. Договор обмена жилых помещений.

4. Граждане как субъекты гражданских правоотношений, их право- и дееспособность. Дееспособность малолетних, несовершеннолетних в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет. Эмансипация. Индивидуальные предприниматели как субъекты гражданских правоотношений, их право- и дееспособность.

5. Предоставление земельных участков для строительства и (или) обслуживания гаражей и автомобильных стоянок.Государственная регистрация гаражей, автомобильных стоянок, машино-мест.

6. Порядок совершения регистрационного действия. Приостановление совершения регистрационного действия. Основания для отказа в совершении регистрационного действия. Момент государственной регистрации. Удостоверение произведенной государственной регистрации. Обжалование действий (бездействия) регистратора.

7. Признание гражданина недееспособным, ограниченно дееспособным. Опека, попечительство. Признание гражданина безвестно отсутствующим, объявление гражданина умершим, последствия такого признания (объявления).

8. Вещные права на земельные участки: субъекты земельных правоотношений, целевое назначение земельных участков. Сроки, на которые земельные участки предоставляются.

9. Сделки с недвижимым имуществом, подлежащие государственной регистрации. Сделки с недвижимым имуществом, не подлежащие государственной регистрации. Лица, уполномоченные на подписание заявления о государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

10. Юридические лица как субъекты гражданских прав. Правоспособностьюридического лица. Государственная регистрация юридических лиц. Учредительные документы юридического лица. Органы юридического лица. Наименование и местонахождение юридического лица.

11. Ипотека земельных участков и залог права аренды земельных участков.

12. Государственная регистрация на основании судебных постановлений, документов, поступивших в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организации по государственной регистрации) из государственных органов, наделенных в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь правом давать регистраторам предписания, обязательные для исполнения. Лица, уполномоченные на подписание заявления о государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество на основании судебных постановлений.

13. Коммерческие и некоммерческие организации. Организационно-правовые формы юридических лиц. Права коммерческих и некоммерческих организаций на недвижимое имущество. Представительства и филиалы юридического лица. Распоряжение имуществом унитарного предприятия, казенного предприятия, учреждения.

14. Особенности наследования земельных участков, находящихся в частной собственности граждан. Наследование земельных участков, находящихся в пожизненном наследуемом владении граждан. Государственная регистрация прав на земельные участки при наследовании.

15. Раздел, слияние, вычленение недвижимого имущества. Перенос актуальных прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества.

16. Реорганизация юридического лица. Формы реорганизации юридического лица. Правопреемство при реорганизации юридического лица. Ликвидация юридического лица. Регистрационные действия, совершаемые при реорганизации юридического лица.

17. Предотвращение легализации доходов, полученных преступным путем, финансирования террористической деятельности и финансирования распространения оружия массового поражения. Внутренний контроль, особый контроль.

18. Договор купли-продажи капитального строения, изолированного помещения, машино-места. Права на земельный участок при продаже капитального строения, изолированного помещения, машино-места. Особенности государственной регистрации при продаже в кредит и с условием о рассрочке оплаты.

19. Застройка земельного участка. Особенности правового регулирования в отношении земельных участков, предоставленных гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий.

20. Особенности оформления документов, необходимых для совершения регистрационных действий, для направления их посредством почтовой связи или передачи в виде электронных документов. Электронный документ и электронная цифровая подпись. Авторизованный посредник.

21. Республика Беларусь и административно-территориальные единицы как субъекты гражданских правоотношений. Административно-территориальная единица и территориальная единица.

22. Аренда земельных участков. Случаи, при которых плата за право аренды земельного участка не взимается. Аукционы на право аренды земельного участка (порядок проведения, итоговые документы).

23. Общие требования к документам, представленным для осуществления государственной регистрации. Общие требования к заявлению о государственной регистрации и документам, являющимся основанием для государственной регистрации. Прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации. Основания для отказа в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации. Виды решений регистратора.

24. Понятие сделки. Виды сделок. Договор как вид сделки. Форма сделки и последствия её несоблюдения. Основания возникновения и прекращения обязательств по сделке.

25. Государственная регистрация прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества. Основания государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества. Лица, уполномоченные на подписание заявления о государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества. Особенности государственной регистрации связанных между собой прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество. Особенности государственной регистрации прекращения срочных прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

26. Недействительность сделок. Виды недействительных сделок. Недействительность части сделки. Последствия недействительности сделки.

27. Государственная регистрация изменения земельного участка (основания, необходимые документы). Лица, уполномоченные на подписание заявления о государственной регистрации изменения земельного участка.

28. Техническая инвентаризация и проверка характеристик объектов недвижимого имущества. Понятие технической инвентаризации и проверки характеристик объектов недвижимого имущества. Документы, составляемые по результатам проведения технической инвентаризации и проверки характеристик объектов недвижимого имущества. Случаи, при которых проводится (назначается) техническая инвентаризация и проверка характеристик объектов недвижимого имущества.

29. Представительство. Доверенность (срок и форма доверенности, передоверие, прекращение доверенности и его последствия). Договор комиссии.

30. Компетенция местных исполнительных и распорядительных органов в области охраны и использования земель. Требования к решению об изъятии и предоставлении земельного участка. Установленные законодательством сроки для обращения за государственной регистрацией земельных участков, прав, ограничений (обременений) прав на них. Последствия несоблюдения сроков для обращения за государственной регистрацией земельных участков, прав, ограничений (обременений) прав на них. Основания приостановления течения сроков.

31. Договор доверительного управления недвижимым имуществом. Сделки с недвижимым имуществом, переданным в доверительное управление.

32. Совместное домовладение. Возникновение и прекращение. Доля в праве общей собственности на общее имущество. Предоставление земельного участка для содержания и обслуживания недвижимого имущества совместного домовладения.

33. Признание государственной регистрации недействительной. Аннулирование записи, внесенной в регистрационную книгу при государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, первоначальном формировании документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистр), внесении исправлений в документы регистра. Исправления, в результате которых целевое назначение земельного участка не будет соответствовать целевому назначению капитального строения, расположенного на таком участке.

34.Изменение целевого назначения земельного участка. Установленные законодательными актами запреты изменения целевого назначения земельного участка. Требования к решению об изменении целевого назначения земельного участка. Исправления, в результате которых целевое назначение земельного участка не будет соответствовать целевому назначению капитального строения, расположенного на таком участке.

35. Особенности государственной регистрации ареста, налагаемого на недвижимое имущество.

36. Исчисление сроков. Срок осуществления государственной регистрации: срок для совершения регистрационных действий; приостановление срока совершения регистрационных действий.

37. Право собственности на землю. Субъекты (каким субъектам земельные участки могут быть предоставлены, к каким субъектам права на земельные участки могут переходить). Целевое назначение земельных участков, предоставленных в частную собственность. Земельные участки, не подлежащие предоставлению в частную собственность, собственность иностранных государств, международных организаций. Плата за земельные участки, предоставленные в частную собственность. Аукцион по продаже земельных участков в частную собственность (порядок проведения, итоговые документы).

38. Обязанности регистраторов, осуществляющих государственную регистрацию финансовых операций с недвижимым имуществом, в сфере предотвращения легализации доходов, полученных преступным путем, финансирования террористической деятельности и финансирования распространения оружия массового поражения. Идентификация участников финансовой операции. Замораживание средств, блокирование финансовой операции.

39. Право собственности. Формы собственности. Основания приобретения и прекращения права собственности на недвижимое имущество.

40. Принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений. Последствия наследования земельного участка и расположенного на нем капитального строения разными лицами. Соотношение долей в праве на земельный участок и расположенное на нем капитальное строение. Изменение долей в праве на земельный участок при изменении долей в праве на расположенное на нем капитальное строение в случае пристройки, надстройки или перестройки капитального строения.

41. Договор лизинга. Условия договора, при наличии которых он подлежит государственной регистрации. Соглашение об изменении, расторжении договора лизинга.

42. Особенности государственной регистрации ограничения (обременения) прав, возникающих на основании Указа Президента Республики Беларусь от 04.07.2017 № 240 "О государственной поддержке граждан при строительстве (реконструкции) жилых помещений".

43. Реализация собственником прав в случае сноса одноквартирного, блокированного жилого дома в связи с изъятием земельного участка для государственных нужд либо в случае утраты жилого помещения, находящегося в многоквартирном жилом доме, в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией многоквартирного жилого дома.

44. Понятие государственной регистрации. Субъекты государственной регистрации. Последовательность государственной регистрации.

45. Общая собственность (долевая, совместная). Брачный договор.

46. Административная процедура. Сроки осуществления административных процедур. Документы и (или) сведения, представляемые заинтересованными лицами для осуществления административных процедур (общие положения). Документы и (или) сведения, необходимые и запрашиваемые регистраторами для осуществления административных процедур (общие положения).

47. Государственная регистрация предприятия как имущественного комплекса (далее – ПИК). Взаимодействие регистраторов республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации при осуществлении государственной регистрации ПИК. Сделки с ПИК. Сделки с объектами недвижимого имущества, входящими в состав ПИК.

48. Порядок распоряжения и государственной регистрации недвижимого имущества, находящегося в долевой собственности. Лица, уполномоченные на подписание заявления о государственной регистрации изменения недвижимого имущества, находящегося в долевой собственности. Последствия надстройки, пристройки или перестройки капитального строения, изолированного помещения, машино-места, находящегося в общей долевой собственности.

49. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками (субъекты, целевое назначение). Право постоянного и временного пользования земельными участками (субъекты, целевое назначение). Случаи, при которых государственная регистрация в отношении земельных участков не требуется.

50. Понятие регистра. Цели создания и ведения регистра. Принципы ведения документов регистра. Способы поддержания целостности информации регистра. Информационные ресурсы, использующие сведения регистра.

51. Право хозяйственного ведения и право оперативного управления на недвижимое имущество.

52. Земельный сервитут. Цели установления сервитута. Доминантный и обремененный земельный участок. Границы сервитута. Основания возникновения, перехода, прекращения сервитута. Основания перехода сервитута при наследовании, отчуждении доминантного земельного участка. Сохранение сервитута при переходе права на недвижимое имущество.

53. Договор о совместной деятельности. Договор долевого строительства.

54. Приобретательная давность. Основания возникновения, перехода права собственности на основании приобретательной давности. Учет бесхозяйного недвижимого имущества. Основания государственной регистрации возникновения, перехода права собственности на бесхозяйное недвижимое имущество.

55. Особенности предоставления земельных участков для строительства и обслуживания линейных сооружений, подземных объектов.

56. Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования капитального строения (основания и документы). Лица, уполномоченные на подписание заявления о государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования капитального строения. Особенности государственной регистрации при гибели или уничтожении (сносе) капитального строения (части капитального строения).

57. Перемена лиц в обязательстве (уступка требования, перевод долга).

58. Предоставление земельных участков для обслуживания квартиры в блокированном жилом доме (условия предоставления, размер земельного участка, виды прав на земельный участок). Случаи, в которых возможно предоставление земельных участков для строительства и (или) обслуживания нескольких объектов недвижимого имущества. Порядок отчуждения одного из капитальных строений, расположенных на земельном участке, предоставленном для строительства и (или) обслуживания нескольких объектов недвижимого имущества.

59. Документы регистра. Первоначальное формирование документов регистра.

60. Обеспечение исполнения обязательств. Перевод правового титула.

61. Основания прекращения права частной собственности, права пожизненного наследуемого владения, права временного и постоянного пользования, права аренды на земельные участки.

62. Незавершенное законсервированное капитальное строение (понятие, основания государственной регистрации создания, изменения и прекращения существования, документы, подтверждающие создание).

63. Понятие залога. Стороны договора о залоге. Требования к предмету залога. Пользование и распоряжение предметом залога, его замена и восстановление. Перемена лиц по договору о залоге и основному обязательству, обеспеченному залогом.

64. Предоставление земельных участков для коллективного садоводства и дачного строительства.

65. Система государственных организаций в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Государственные гарантии обеспечения деятельности республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации. Ответственность организаций по государственной регистрации.

66. Залог долей в праве собственности на недвижимое имущество. Залог права аренды земельного участка (субъекты, условия передачи права аренды в залог).

67. Государственная регистрация создания земельного участка. Документы, необходимые для государственной регистрации создания земельного участка. Лица, уполномоченные на подписание заявления о государственной регистрации создания земельного участка. Документы, подтверждающие создание земельного участка. Документы, удостоверяющие права на земельный участок.

68. Государственная регистрация линейных объектов (инженерных сетей), недвижимого имущества, расположенного на территории более чем одного регистрационного округа, нескольких районов одного регистрационного округа.

69. Договор ипотеки. Момент возникновения ипотеки.

70. Случаи, при которых допускается отчуждение незарегистрированных капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, изолированных помещений, машино-мест. Особенности государственной регистрации таких объектов.

71. Законодательство Республики Беларусь, регулирующее вопросы в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Виды объектов недвижимого имущества, подлежащих государственной регистрации. Объекты государственной регистрации. Эксплуатируемые и вновь построенные объекты недвижимого имущества.

72. Ипотека, возникшая на основании законодательного акта (случаи государственной регистрации, момент возникновения, правила заполнения регистрационной книги).

73. Земельный участок. Ограничения (обременения) прав на земельные участки, установленные в связи с нахождением земельных участков в охранных зонах. Целевое назначение земельного участка. Делимость земельного участка.

74. Договор дарения. Запрещение и ограничение дарения. Отказ и отмена дарения.

75. Понятие закладной. Форма составления закладной. Государственная регистрация закладной. Проставление отметок на закладной. Передача (уступка) прав по закладной, залог закладной. Аннулирование закладной. Выдача дубликата документарной закладной. Исправление ошибок в закладной.

76. Размеры земельных участков.

77. Главная вещь и принадлежность. Сложная вещь. Особенности государственной регистрации сложных вещей, главных вещей и принадлежностей.

78. Общие положения о наследовании (виды наследования, время и место открытия наследства, срок и способы принятия наследства). Осуществление государственной регистрации при разделе наследства по соглашению между наследниками.

79. Нормативные правовые акты, регулирующие порядок присвоения адресов. Объекты адресации. Основания присвоения, изменения, прекращения существования адреса. Структура адреса.

80. Изменение изолированных помещений, машино-мест, пристройка которых осуществлена за счет части территории капитального строения, не принадлежащей кандидату в правообладатели. Порядок приемки в эксплуатацию объектов недвижимого имущества.

81. Законодательство об охране и использовании земель. Структура и состав законодательства об охране и использовании земель. Применение норм гражданского законодательства к земельным отношениям. Принципы законодательства об охране и использовании земель.

82. Договор ренты. Ограничения при ренте капитального строения, изолированного помещения, машино-места, земельного участка. Обеспечение выплаты ренты. Постоянная рента. Пожизненная рента. Пожизненное содержание с иждивением.

83. Самовольное строительство и его последствия.

84. Раздел, слияние земельных участков (основания, необходимые документы).

85. Исправления в документах регистра. Нормализация границ земельных участков.Отметки в регистрационной книге.

86. Обращение взыскания на недвижимое имущество. Обращение взыскания на долю в общем имуществе.

87. Сделки с земельными участками. Форма и государственная регистрация сделок с земельными участками. Сроки обращения за государственной регистрацией. Последствия пропуска сроков. Особенности отчуждения незастроенных и застроенных земельных участков.

88. Изменение назначения капитального строения, изолированного помещения, машино-места, перевод жилых помещений в нежилые.

89. Обращение взыскания на заложенное имущество (основания и порядок обращения взыскания, реализация заложенного имущества).

90. Крестьянское (фермерское) хозяйство (далее – КФХ). Права КФХ на недвижимое имущество. Предоставление земельных участков для ведения КФХ.

91. Предоставление информации из регистра. Экстерриториальность выдачи информации из регистра. Использование сведений из регистра при удостоверении регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с объектами недвижимого имущества, расположенными на территории различных регистрационных округов (районов).

92. Квартира как объект недвижимого имущества. Государственная регистрация создания квартиры, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на квартиру. Особенности раздела жилого помещения в соответствии с Жилищным кодексом Республики Беларусь (регистрационные действия, совершаемые в связи с таким разделом).

93. Личное подсобное хозяйство. Особенности предоставления земельных участков, изменения их назначения, в том числе, в отношении земельных участков, предоставленных ранее, сделки с ними.

94. Регистраторы. Назначение регистратора на должность и освобождение его от занимаемой должности. Полномочия регистратора. Независимость регистратора. Реквизиты регистратора. Реестр регистраторов. Мониторинг регистрационных действий.

95. Отчуждение жилых помещений. Особенности отчуждения жилых помещений государственного и частного жилого фонда. Особенности отчуждения жилых помещений при наличии совместно проживающих с собственником лиц. Особенности отчуждения жилых помещений при наличии ограничений. Договоры купли-продажи приватизируемых жилых помещений. Соглашение об определении долей в приватизированном жилом помещении.

96. Кадастровая карта. Содержание кадастровой карты. Внесение информации в кадастровую карту. Особенности государственной регистрации земельных участков при наложении границ земельных участков.

97. Публичная кадастровая карта. Содержание публичной кадастровой карты. Внесение информации в публичную кадастровую карту.

98. Удостоверение регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.Удостоверение регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с объектами недвижимого имущества, расположенными на территории различных регистрационных округов (районов).

99. Государственная регистрация возникновения ограничения (обременения) прав на приобретенные с использованием средств семейного капитала жилое помещение, долю (доли) в праве собственности на него.