

Методические рекомендации по ведению договоров купли-продажи

Под договором купли-продажи (далее – договор) понимается Договор купли-продажи государственного недвижимого имущества, проданного на аукционах с установлением начальной цены, равной одной базовой величине, определенной законодательством и (или) проданного с условиями.

Внесение информации по договору в государственный информационный ресурс «Единый реестр имущества» производится в модуле «Договоры / Поиск». Нажмите на **+ ДОБАВИТЬ ДОГОВОР** и выберите «Добавить новый». В появившемся окне выберите вид договора «Договор купли-продажи» и необходимые поля для дат начала и конца договора. Помимо этого, необходимо указать, каким способом объект (объекты) отчуждаются, оценочную и конечную стоимость продажи, после чего нажать «Продолжить» (рис. 1).

The screenshot shows a web form for adding a contract. At the top, there is a teal header with a close button (X) and the text 'Добавление договора', and a 'ПРОДОЛЖИТЬ' button. Below the header, a note states: '* Поля являются обязательными для заполнения'. The form is divided into sections: 'Основные сведения' and 'Информация о купле-продаже'. In the 'Основные сведения' section, there is a dropdown for 'Тип договора*' with 'Договор купли-продажи' selected. Below this are three date pickers: 'Дата подписания*' (01.09.2025), 'Дата начала*' (31.12.2025), and 'Дата окончания'. There are also input fields for 'Номер договора' (100) and 'Примечание' (Текст примечания.). In the 'Информация о купле-продаже' section, there is a dropdown for 'Способ отчуждения*' with 'Предоставление рассрочки' selected. At the bottom, there are two input fields for 'Оценочная стоимость проданного имущества*' (100000) and 'Цена продажи имущества*' (100000), both with a 'BYN' unit selector.

Рис. 1

Перед вами появится интерфейс по добавлению объектов. Обратите внимание, что вносить объекты можно **неактуальные, неошибочные,** закреплённые за вашим субъектом или подчинённым вашему субъекту

организацией, в том числе полученные по договору ссуды. Программа осуществляет поиск только по неактуальным объектам, поэтому фильтр актуальности отсутствует (рис. 2)

Поиск права для договора #743510 (Договор купли-продажи)

Параметры субъекта

Кому принадлежит право?
Мой субъект

так же показать права подчиненных МОЕГО субъекта

Параметры права

ID права: 4148356

Номер по б/уч

Вид права

Параметры объекта

ID объекта

Наименование

Вид объекта

Адрес

ПОИСК **ОЧИСТИТЬ**

| Право | Объект | Субъект |
|---|---|--|
| ID: 4148356 Номер по б/уч: 999 Вид: Хозяйственное ведение | ID: 16038899 Наименование: Здание для купли продажи Вид: Здание | ID: 941 Наименование: [EGR]Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие "Национальное кадастровое агентство" УНП/ЕГР: 101480212 |

Рис. 2

После выбора объекта (объектов) следует указать покупателя и дату, с которой объект передан по договору. В случае, если объект продаётся физическому лицу, следует указать его по наименованию «Физическое лицо» либо по ID 27437 (рис. 3)

Добавить право #4148029 в договор #743508 **СОХРАНИТЬ**

Покупатель*
Физическое лицо

Дата, с которой объект передан по договору*
01.09.2025

Рис. 3

После нажатия кнопки «Продолжить» откроется страница созданного договора. Главная страница «Договор # xxxxx» содержит основную информацию по договору (рис. 4)

| 📁 Договор #743510 | |
|--|--------------------------|
| ID | 743510 |
| Номер | 1 |
| Тип договора | Договор купли-продажи |
| Примечание | Текст примечания |
| Дата подписания | 01.09.2025 |
| Дата начала | 01.09.2025 |
| Дата окончания | 31.05.2026 |
| Способ отчуждения | Предоставление рассрочки |
| Оценочная стоимость проданного имущества | 10000 BYN |
| Цена продажи имущества | 10000 BYN |
| Актуальность | актуальный |

Рис. 4

Следующая вкладка «Имущество по договору» отображает перечень имущества, полученное покупателем по договору (рис. 5)

| 📁 Имущество по договору | | |
|--|--|--|
| Актуальность Все | | |
| Субъекты, которые передают права | | Субъекты, которые получают права |
| Здания | | |
| Всего: 1 | | |
| Продавец | Покупатель | Переданное имущество |
| ID: 941 Наименование: [EGR]Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие "Национальное кадастровое агентство" УНП/ЕГР: 101480212 | ID: 27437 Наименование: Физическое лицо | ID: 4148358 Вид объекта: Здание Наименование: Здание для купли продажи Адрес: Дата: с 01.09.2025 по 01.09.2025 |

Рис. 5

Вкладка «**Финансовые обязательства**» отображает внесение средств по договору. Платежи покупателя вносятся суммарно поквартально с нарастающим итогом. Помимо этого, предусмотрен учёт задолженностей по платежу (вносится суммарный итог на конец квартала) и внесение инвестиционных платежей, если они предусмотрены договором (вносится также с нарастающим итогом).

Предположим, покупатель по договору обязан вносить по 150 рублей в месяц и 200 рублей инвестиционных платежей за первые 5 месяцев владения объектом, однако у него образовалась задолженность в 20 рублей. Внесение сведений за квартал будет выглядеть следующим образом (рис. 6)

The screenshot shows a web interface for editing financial obligations. At the top, there is a teal header with a close button (X) and the text 'Редактирование финансовых обязательств', and a 'СОХРАНИТЬ' (SAVE) button. Below the header, a note states '* Поля являются обязательными для заполнения'. A prominent orange warning box contains a triangle icon and the text 'ВНИМАНИЕ! Данные о платежах следует вносить с НАРАСТАЮЩИМ итогом!'. Underneath, the section 'Основные сведения' (Basic information) contains three input fields: 'Год*' (Year) with the value '2024', 'Квартал*' (Quarter) with a dropdown menu showing '4-й квартал', 'Внесенные платежи*' (Paid payments) with the value '430', 'Задолженности*' (Liabilities) with the value '20', and 'Инвестиционные платежи*' (Investment payments) with the value '100'. Each field has a close button (X) and a 'BYN' (cancel) button.

Рис. 6

В следующем квартале покупатель погасил платёж и половину задолженности, и закрыл платежи по инвестициям; заполнение обязательств за новый квартал будет выглядеть следующим образом (рис. 7)

The screenshot shows the same web interface for editing financial obligations, but for the next quarter. The header and warning box are identical. In the 'Основные сведения' section, the 'Год*' field now shows '2025' and the 'Квартал*' dropdown shows '1-й квартал'. The 'Внесенные платежи*' field now has the value '990', 'Задолженности*' has '10', and 'Инвестиционные платежи*' has '200'. Each field still has a close button (X) and a 'BYN' button.

Рис. 7

Итоговые показатели платежей показаны на рис. 8. Последние платежи будут отображаться вверху таблицы. Также добавлен вывод итоговой стоимости (взята из главной страницы), внесённых платежей (берётся последний показатель колонки «Внесено») и остатка по платежам (подсчитывается автоматически).






| § Финансовые обязательства | | | | | |
|---|-------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------------------------|---|
|  ВНИМАНИЕ! Данные внесены с НАРАСТАЮЩИМ итогом! Это значит, что текущая актуальная информация отображена в САМОЙ ВЕРХНЕЙ строке. | | | | | |
| ID | Период | Внесено, BYN | Задолженность, BYN | Инвестиции, BYN | Действия |
| 19 | 2025 1 квартал | 990 | 10 | 200 |   |
| 18 | 2024 4 квартал | 430 | 20 | 100 |   |
| ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ: 10000.00 BYN | | ОПЛАЧЕНО: 990.00 BYN | | ОСТАЛОСЬ ОПЛАТИТЬ: 9010.00 BYN | |

Рис. 8

Во вкладке «Условия» прописываются обязательства покупателя по договору. Даты в условиях могут пересекаться. Выбор условий осуществляется из классификатора и, при необходимости, дополняется комментарием в поле «Описание». В случае, если нужного условия нет в классификаторе нет, необходимо поставить «Иное условие» и дать его описание (рис. 9 и 10)

Добавление условия договора СОХРАНИТЬ

* Поля являются обязательными для заполнения

Основные сведения

Вид*
Иное условие

Состояние*
Не выполнено

Описание
Описание иного условия

22 / 150

Дата начала*
01.09.2025

Дата окончания*
31.12.2026

Рис. 9

Условия купли-продажи

| ID | Описание | Даты | Состояние |
|----|---|-------------------------------|--------------|
| 44 | Завершение строительства | с 01.09.2025 по 10.11.2025 | Выполняется |
| 45 | Реконструкция под жилые помещения | с 01.09.2025 по 30.08.2026 | Отменено |
| 46 | Осуществление покупателем деятельности согласно 330 указа | с 01.09.2025 по 31.01.2026 | Выполнено |
| 47 | Иное условие Описание иного условия | с 01.09.2025 по 31.07.2026 | Не выполнено |

Рис. 10

Обратите внимание: если в договоре есть условие со статусом «Выполняется», то такой договор нельзя закрыть (деактуализировать).

Вкладка «Принятые меры» позволяет внести сведения о принятых мерах в отношении покупателя за невыполнение обязательств по договору (рис. 11 и 12)

Добавление принятых мер СОХРАНИТЬ

* Поля являются обязательными для заполнения

Основные сведения

Описание*
Меры в отношении покупателя|

28 / 2000

Рис. 11






| Принятые меры при неисполнении обязательств | | | |
|---|------------------------------|---|------------------|
| ID | Описание | Действия | Подробнее |
| 28 | Меры в отношении покупателя. |   | ПОДРОБНЕЕ |
| 29 | Меры в отношении покупателя. |   | ПОДРОБНЕЕ |

Рис. 12

Во вкладке «Документы» вносятся документы по текущему договору. Также в отношении документа может быть проставлен признак «Финальный (главный) документ договора» (будет обозначен ★), после проставления которого (а также при отсутствии условий со статусом «Выполняется») договор можно деактуализировать на главной странице договора, нажав  «Деактуализация – Удалить договор (деактуализация) – Выбрать дату прекращения договора» (рис. 13 и 14)




| Документы | | | | |
|-------------|---------|--|--|--|
| ID | Вид | Даты | Описание | Действия |
| 777677 ★ | Решение | Дата начала: 24.10.2025 Дата подписания: 24.10.2025 | Номер: 1 Наименование: Решение о продаже Примечание: Объект продан. |   ⋮ |

Рис. 13

✕
Удаление договора #743510
 **СОХРАНИТЬ**

* Поля являются обязательными для заполнения

Дата прекращения договора*


24.10.2025 ✕ 

Рис. 14