УДК 342.9

Елена Анатольевна Титоренко
соискатель каф. международного экономического права
Белорусского государственного экономического университета
Alena Tsitarenka

*Applicant of the Department of International Economic Law
of the Belarusian State University of Economics
e-mail: protoslana@yandex.ru*

К ВОПРОСУ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРОЦЕДУР ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ

Рассматривается правовая природа государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, исследуется научная обоснованность понятийного аппарата административных процедур по государственной регистрации. Рассмотрев административные процедуры по государственной регистрации недвижимого имущества, автор приходит к выводу о том, что некоторые из процедур дублируют друг друга.

Ключевые слова: *недвижимость, государственная регистрация, административные процедуры, регистрация прав, регистрация сделки.*

On the Issue of Administrative Procedures for State Registration of Real Estate, Rights to it and Transactions with it

In the article the legal nature of the state registration of real estate, the rights to it and transactions with it are considered; scientific validity of conceptual apparatus of administrative procedures of the state registration is investigated. Having examined the administrative procedures of state registration of real estate the author of the article concludes that some of the procedures duplicate each other.

Key words: *real estate, state registration, administrative procedures, registration of rights, registration of transaction.*

Введение

Создание оптимальных условий для осуществления прав и свобод граждан, обеспечение их защиты является основной задачей государства по реализации положений Конституции Республики Беларусь. Обеспечение правового регулирования оборота недвижимости становится важнейшей задачей государства по защите имущественных интересов граждан и субъектов хозяйствования. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является средством защиты государством прав и законных интересов всех субъектов права, в т. ч. и самого государства. Несовершенство существующей системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, несовершенство правового регулирования в данной сфере отрицательно сказываются на практике.

Целью настоящей статьи является выработка новых принципов государственной регистрации и пересмотр административных процедур по государственной регистрации, применение которых в административной практике значительно повлияет на роль государственной регистрации в системе государственной защиты законных прав и интересов граждан и субъектов хозяйствования.

Основная часть

Особенностью правового режима недвижимости является государственная регистрация прав на него и сделок с ним. Учитывая, что от эффективности выстроенной системы государственной регистрации зависит как функционирование рынка недвижимости, так и осуществление государственных программ по охране законных прав и интересов правообладателей, научная проработка правового регулирования государственной регистрации является актуальной проблемой современного этапа развития экономики и права.

Научный руководитель – Татьяна Валерьевна Телятицкая, кандидат юридических наук, доцент, заведующий кафедрой международного экономического права Белорусского государственного экономического университета

Разрешение обозначенной проблемы следует начинать с научной обоснованности понятийного аппарата административных процедур по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Термин «государственная» обозначает то, что процедура регистрации недвижимости, прав на нее и сделок с ней проводится государственным органом, т. е. является государственно-властной деятельностью. В Республике Беларусь органом, проводящим государственную политику и осуществляющим регулирование и управление в сфере государственной регистрации недвижимости, прав на нее и сделок с ней, является Государственный комитет по имуществу. В рамках своих полномочий он издает правовые акты и совершает действия иного юридического характера, в частности выдает свидетельства о государственной регистрации.

Если рассматривать классификации форм управленческой деятельности, то по характеру действий управленческую деятельность можно классифицировать на правовую и неправовую. Выдача правоустанавливающих документов, в частности свидетельства о регистрации, можно отнести к действиям иного (неправового) юридического характера, совершаемого в практической деятельности органа исполнительной власти. Следует обратить внимание, что совершение действий «иного юридического характера» нельзя рассматривать как юридически значимое действие, т. к. «совершение их не влечет за собой преобразования правоотношений, т. е. юридических последствий» [1, с. 135].

Понятие «регистрация» не всегда трактуется однозначно. Словарь русского языка дает такую трактовку: «Регистрировать – отмечать с целью учета, систематизации, придания законной силы и т. п.» [2]. Юридический словарь определяет: «Государственная регистрация – запись в государственных реестрах сведений о важных, имеющих юридическое значение документах» [3]. На основании приведенных определений государственную регистрацию можно рассматривать как материально-технические действия по учету недвижимости, прав на нее и сделок с ней, в результате чего происходит сбор информации о суще-

ствующих объектах недвижимости, прав на него и сделок с ним. Ведение учета – это необходимая техническая функция регистрации, но только одна из многих функций государственной регистрации. В результате регистрации происходит придание юридической силы фактам создания недвижимого имущества, возникновение прав на нее, переход прав и совершение сделок с недвижимостью для обеспечения правомерности возникающих при этом правоотношений.

Относительно природы государственной регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом существует ряд порой противоположных мнений. В. А. Алексеев считает, что государственная регистрация представляет собой юридический факт, с которым закон связывает определенные юридические последствия. «Сущность такого факта состоит в признании права государством и предоставлении этому праву той защиты со стороны государства, которая обеспечивается системой регистрации прав на недвижимость» [4, с. 25]. С данным утверждением можно согласиться лишь отчасти. Если признать тот факт, что права на недвижимое имущество возникают до государственной регистрации, а государственная регистрация только их «признает», то регистрацию права нельзя рассматривать как юридический факт. Для правообладателя после признания или без признания юридических последствий не возникает. Последствие «признания» права – это его защита со стороны государства. Есть мнение, что государственная регистрация создает право. Так, И. А. Емелькина считает, что только «государственная регистрация является основанием возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество, если иное не установлено законом» [5, с. 95–96]. В этой связи следует отметить, что момент возникновения прав может по времени не совпадать с их государственной регистрацией. Из смысла ст. 7 Гражданского Кодекса (далее – ГК) Республики Беларусь [6] вытекает, что гражданские права и обязанности возникают из оснований, названных в законе (например, из договоров и иных сделок, в результате создания и приобретения имущества и т. д.), при этом права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента регистрации

этого имущества или соответствующих прав на него.

Таким образом, можно сделать вывод, что право на приобретаемое или создаваемое недвижимое имущество может существовать и до государственной регистрации, но моментом регистрации обуславливается его признание со стороны государства. Право на вновь созданное недвижимое имущество до момента его регистрации рассматривается законодателем как право собственности на материалы и другое имущество, из которого недвижимое имущество создается, при этом зарегистрировать вновь созданный объект недвижимости может лишь тот, кому принадлежали материалы.

В отношении права собственности на наследственное имущество закон напрямую легализует несовпадение моментов возникновения права и регистрации права. Так, в соответствии с п. 4 ст. 1069 ГК Республики Беларусь принятое наследство признается принадлежащим наследнику со времени открытия наследства независимо от момента государственной регистрации права наследника на это имущество, если право подлежит регистрации. Таким образом, государственную регистрацию можно рассматривать как правоподтверждающую процедуру. Из какого бы основания ни возникли права на недвижимое имущество, только зарегистрированные права могут быть полностью реализованы собственником и иметь защиту со стороны государства.

Дореволюционное законодательство оперировало термином «укрепление права», который трактовался как публичный акт, направленный на фиксирование в определенный период времени каких-либо важных с точки зрения власти и общества правоотношений [7, с. 83]. Видный цивилист дореволюционной России Д. И. Мейер придавал особую важность такому роду действий, отмечая, что укрепление права придает сделке «больше твердости и дает более ручательства за ее ответственность законам, а потому права, вытекающие из сделки, получают более прочное бытие» [8, с. 185]. Укрепление прав – это процедура, отличная от процедуры оформления сделки. Буквальное значение термина можно определить как подтверждение того, что сами права существуют на момент закрепления и с момента

их закрепления устанавливается их защита от возможных нарушений.

Современные ученые, в частности А. Б. Бабаев, рассматривает государственную регистрацию как свойство публичности вещного права. «Чтобы обязанность отрицательного характера могла быть возложена на третьих лиц, требуется, чтобы существование такой обязанности могло быть им известно. Данный эффект достигается благодаря фактам владения и государственной регистрации права» [9, с. 198]. Тем самым он подчеркивает, что до момента придания публичности праву это право уже существует.

Мнения исследователей относительно природы «регистрации» разнятся, но все точки зрения объединяет взгляд на государственную регистрацию недвижимости с позиции регистрации права на нее. Именно регистрация прав является ключевым элементом правового режима недвижимости, а государственная регистрация прав обеспечивает их признание и защиту.

Согласно Гражданскому Кодексу Республики Беларусь [6] государственной регистрации подлежат недвижимое имущество, права на недвижимое имущество и сделки с недвижимым имуществом.

Закон 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) дает следующие определения:

1. Государственная регистрация недвижимого имущества – юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества.

2. Государственная регистрация права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество.

3. Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом – юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки [8].

4. Государственная регистрация с точки зрения административно-правового регулирования – это административная процедура, т. е. действие уполномоченного органа,

совершаемое на основании заявления заинтересованного лица.

Осуществление административных процедур государственными органами и иными организациями в Республике Беларусь урегулировано Указом Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 г. № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» [11], утвердившим Перечень административных процедур, осуществляемых по заявлениям граждан. Осуществление административных процедур, не предусмотренных в перечне, не допускается.

Глава 22 Перечня определяет порядок осуществления административных процедур по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Так, согласно Перечню производится регистрация:

1) создания вновь образованного земельного участка, или договора аренды такого участка, или возникновения права (доли в праве), или ограничения (обременения) права на него;

2) возникновения, или перехода, или прекращения прав либо ограничения (обременения) права на земельный участок при его наследовании;

3) возникновения, или перехода, или прекращения права пожизненного наследуемого владения, или постоянного либо временного пользования зарегистрированным земельным участком, или возникновения либо перехода права частной собственности на зарегистрированный земельный участок;

4) возникновения, или перехода, или прекращения права аренды либо субаренды зарегистрированного земельного участка;

5) договора купли-продажи земельного участка либо протокола аукциона или государственная регистрация перехода права собственности на земельный участок при обращении взыскания на заложенное имущество на основании такого договора либо протокола;

6) создания изолированного помещения во вновь построенном многоквартирном жилом доме;

7) договора купли-продажи, или мены, или дарения капитального строения, незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного поме-

щения либо машино-места, или о разделе имущества, находящегося в совместной собственности, или Брачного договора, или договора об определении (изменении) долей в праве собственности на капитальное строение, незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение либо машино-место, или договора финансовой аренды (лизинга), в соответствии с которым осуществляется отчуждение капитального строения, изолированного помещения, или соглашения об изменении или расторжении указанного договора, в т. ч. соглашения о передаче прав и обязанностей по договору финансовой аренды (лизинга) и т. д.

Заключение

На основании анализа норм законодательства и установленного порядка проведения административных процедур по государственной регистрации недвижимости можно сделать вывод о том, что существуют отдельные административные процедуры по государственной регистрации создаваемого объекта недвижимости, административные процедуры по регистрации прав на недвижимость и процедуры по регистрации сделок с недвижимостью.

Тем не менее процедура регистрации сделки во многих административных процедурах отождествляется с регистрацией прав на объект недвижимости, т. е. регистрация сделки происходит с одновременной регистрацией возникновения прав на объект сделки, регистрация создания объекта недвижимости происходит одновременно с регистрацией прав на созданный объект. Лишь зарегистрированное право признается и защищается государством.

Более того, Гражданский кодекс Республики Беларусь делает тождественным понятия регистрации недвижимости и регистрации права. Так, ст. 7 ГК Республики Беларусь определяет момент возникновения права на имущество, подлежащее государственной регистрации, с момента регистрации этого имущества или соответствующих прав на него.

Сделка – действия дееспособных граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. В результате заключения сделки стороны при-

нимают на себя обязательства и приобретают права, в т. ч. и право зарегистрировать сделку. В этой связи государственную регистрацию сделки можно рассматривать с позиции технической функции регистрации по сбору и учету сведений в отношении недвижимого имущества.

Зарегистрировав лишь сделку с недвижимостью, приобретатель по сделке не становится автоматически правообладателем и не получает государственных гарантий по исполнению обязательств по сделке

контрагентом. Для того, чтобы государство обеспечило защиту права, приобретатель должен зарегистрировать свое право.

Подводя итоги, можно сделать вывод о том, что процедура государственной регистрации сделок с недвижимостью повторяет процедуру государственной регистрации прав на недвижимость. В сложившейся ситуации считаем необходимым с целью оптимизации процесса регистрации прав на недвижимое имущество упразднить процедуру регистрации сделок.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Рябцев, Л. М. Административное право : курс лекций / Л. М. Рябцев, Т. В. Телятицкая, А. Н. Шкляревский ; под ред. Л. М. Рябцева. – Минск : Белорус. гос. экон. ун-т, 2006. – 437 с.
2. Большой толковый словарь русского языка / Рос. акад. наук, Ин-т лингвист. исслед. ; сост. С. А. Кузнецов. – СПб. : Норинт, 1998. – 1534 с.
3. Регистрация [Электронный ресурс] // Академик. – Режим доступа: <https://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/676524>. – Дата доступа: 01.04.2022.
4. Алексеев, В. А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования / В. А. Алексеев. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – 504 с.
5. Емелькина, И. А. Вещные права на жилые и нежилые помещения: приобретение и защита : учеб. пособие / И. А. Емелькина. – М. : Юристь, 2003. – 128 с.
6. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-З : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 31.12.2021 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
7. Шеметова, Н. Ю. Возвращение в российский правовой обиход термина «укрепление прав на недвижимое имущество» / Н. Ю. Шеметова // Юрист-Правовед. – 2015. – № 5. – С. 82–88.
8. Мейер, Д. И. Русское гражданское право : в 2 ч. / Д. И. Мейер. – М. : Статут, 1997. – Ч. 1. – 286 с.
9. Бабаев, А. Б. Система вещных прав / А. Б. Бабаев. – М. : Волтерс Клувер, 2006. – 408 с.
10. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-З : в ред. Закона Респ. Беларусь от 06.01.2021 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2022.
11. Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан [Электронный ресурс] : Указ Президента Респ. Беларусь, 26 апр. 2010 г., № 200 : в ред. Указа Президента Респ. Беларусь от 12.10.2021 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2022.

REFERENCES

1. Riabcev, L. M. Administrativnoje pravo : kurs liekcij / L. M. Riabcev, T. V. Tieliatitckaja, A. N. Skliarievskii ; pod ried. L. M. Riabceva. – Minsk : Bielorus. gos. ekon. un-t, 2006. – 437 s.
2. Bol'shoj tolkovyj slovar' russkogo jazyka / Ros. akad. nauk, In-t lingvist. isslied. ; sost. S. A. Kuzniecov. – SPb. : Norint, 1998. – 1534 s.
3. Riegistracija [Eliektronnyj riesurs] // Akadiemik. – Riezhim dostupa: <https://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/676524>. – Data dostupa: 01.04.2022.
4. Alieksiejev, V. A. Niedvizhimoje imushchestvo: gosudarstviennaja riegistracija i problemi pravovogo riegulirovanija / V. A. Alieksiejev. – M. : Volters Kluver, 2007. – 504 s.

5. Yemiel'kina, I. A. Vieshchnyje prava na zhilyje i niezhylyje pomieshchienija: priobrietienije i zashchita : uchieb. posobije / I. A. Yemiel'kina. – M. : Jurist, 2003. – 128 s.
6. Grazhdanskij kodeks Rjespubliki Bielarus' [Eliektronnyj riesurs] : 7 diek. 1998 g., № 218-Z : priniat Palatoj predstavitieliej 28 okt. 1998 g. : odobr. Sovietom Rjesp. 19 nojab. 1998 g. : v ried. Zakona Rjesp. Bielarus' ot 31.12.2021 g. // Konsul'tantPlius. Bielarus' / OOO «JurSpiektr», Nac. centr pravovoj inform. Rjesp. Bielarus'. – Minsk, 2022.
7. Shemietova, N. Yu. Vozvrashchienije v rossiiskij pravovoj obikhod tiermina «ukrieplienije prav na nedvizhimoje imushchiestvo» / N. Yu. Shemietova // Jurist-Pravovied. – 2015. – № 5. – S. 82–88.
8. Mejer, D. I. Russkoje grazhdanskoje pravo : v 2 ch. / D. I. Mejer. – M. : Statut, 1997. – Ch. 1. – 286 s.
9. Babajev, A. B. Sistiema vieshchnykh prav / A. B. Babajev. – M. : Volters Kluver, 2006. – 408 s.
10. O gosudarstviennoj riegistracii nedvizhimogo imushchiestva, prav na niego i sdielok s nim [Eliektronnyj riesurs] : Zakon Rjesp. Bielarus', 22 ijulia 2002 g., № 133-Z : v ried. Zakona Rjesp. Bielarus' ot 06.01.2021 g. // Konsul'tantPlius. Bielarus' / OOO «JurSpiektr», Nac. centr pravovoj inform. Rjesp. Bielarus'. – Minsk, 2022.
11. Ob administrativnykh procedurakh, osushchiestvliajemykh gosudarstviennymi organami i inymi organizacijami po zajavlienijam grazhdan [Eliektronnyj riesurs] : Ukaz Priezidenta Rjesp. Bielarus', 26 apr. 2010 g., № 200 : v ried. Ukaza Priezidenta Rjesp. Bielarus' ot 12.10.2021 g. // Konsul'tantPlius. Bielarus' / OOO «JurSpiektr», Nac. centr pravovoj inform. Rjesp. Bielarus'. – Minsk, 2022.

Рукапіс нацмуніў у рэдакцыю 10.05.2022