

## ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ И РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕЕ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

22 июля 2002 г. в Республике Беларусь был принят закон «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Данный закон призван унифицировать порядок совершения сделок с недвижимым имуществом на территории Республики Беларусь. Он устанавливает правила государственной регистрации в отношении следующих объектов недвижимого имущества: земельных участков, капитальных строений (здания, сооружения), незавершенных застроенных капитальных строений, изолированных помещений, в том числе жилых, предприятий как имущественных комплексов, других видов недвижимого имущества – в случаях, установленных законодательными актами. Это означает, что объекты недвижимости, регистрационные процедуры в отношении которых ранее осуществлялись различными учреждениями республики, подлежат регистрации в единой системе регистрационных органов.

В соответствии с законом регистрируются недвижимое имущество, права на него и сделки с ним Республиканская организация по государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него, территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества и прав на него, регистраторы, а также собственники и обладатели других прав в отношении недвижимого имущества и лица, претендующие на приобретение прав в отношении недвижимого имущества (или кандидаты в правообладатели). В соответствии с указом президента Республики Беларусь от 10 декабря 2002 г. № 603 «О создании системы государственных организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» специально уполномоченным органом государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним является Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете министров Республики Беларусь, а научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» данного Комитета является республиканской организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Закон ввел новое понятие – «регистратор» – работник соответствующей республиканской и территориальной организации по государственной регистрации, обладающий исключительным правом совершения определенного перечня действий, связанных с регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Закон установил три вида регистрационных процедур: регистрация непосредственно недвижимого имущества, регистрация прав и ограничений (обременений) на недвижимое имущество, регистрация сделок с недвижимым имуществом. Данная классификация существенно упрощает разрешение ряда правовых вопросов, ранее возникавших в юридической практике, в частности вопрос о моменте перехода права собственности на объект недвижимости, приобретаемый по договору купли-продажи, а также о необходимых условиях вступления в силу самого договора купли-продажи недвижимости. Ранее эти вопросы являлись спорными по следующим обстоятельствам. В соответствии со ст. 220 Гражданского кодекса Республики Беларусь в случаях, когда недвижимое имущество подлежит государственной регистрации, право собственности на него возникает с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено законодательством (т. е. речь в данной статье идет о регистрации самого объекта недвижимости). Статьей 403 ГК предусмотрено, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации (т. е. данная статья определяет правовые последствия регистрации договоров). Наконец, ст. 522 ГК предусматривает, что государственной регистрации подлежит не непосредственно недвижимое имущество и даже не договор купли-продажи недвижимости, а переход права собственности на недвижимость по договору. Следовательно ГК, на первый взгляд, не предусматривал необходимости регистрации ни объектов недвижимости, ни договоров купли-продажи этих объектов; в то же время практика (в том числе судебная) шла по пути, в соответствии с которым регистрация перехода прав на имущество означала одновременно и регистрацию сделки, а также самого имущества. Подобное различие в формулировках порождало множество вопросов и разночтений как при определении момента вступления в силу договора купли-продажи недвижимости, так и при определении момента перехода права собственности на недвижимость, приобретаемую по договору.

В соответствии с законом регистрируются как объекты недвижимости, так и права на них (переход прав) и непосредственно сделки с недвижимым имуществом (договоры). Более того, ст. 8 подробно перечисляет, какие именно права подлежат регистрации. Еще одним новшеством является установленная законом обязанность ведения в Республике Беларусь единого государственного реестра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним и, что самое главное, возможность получения из этого реестра сведений о любом объекте недвижимости любым заинтересованным лицом, если запрашиваемые сведения касаются существующих прав и обременений (ограничений) прав, которая значительно упрощает работу риэлторов и юристов при оформлении сделок с недвижимым имуществом на стадии проверки статуса объекта недвижимости. С принятием закона решены многие иные вопросы, ранее являвшиеся спорными.

## О МЕТОДАХ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНОВ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ В СФЕРЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА

Сущность государства определяется его правоохранительным назначением. Содержание правоохранительной функции государства – это государственное управление в этой сфере. Государственное управление в правоохранительной сфере представляет собой сферы деятельности отраслевых систем управления государственных правоохранительных органов, к которым относятся и органы внутренних дел.

Большая часть управленческой деятельности органов внутренних дел осуществляется такими способами, как охрана и принуждение, которые в совокупности отграничивают ее от общей управленческой деятельности правоохранительных органов. Они производны от общих методов управления, но детерминированы спецификой деятельности органов внутренних дел и обусловлены особенностями охраняемых объектов.

Общественный порядок как объект охраны обуславливает специальные надзорно-принудительные методы деятельности. Охрана общественного порядка реализуется путем деятельности органов внутренних дел, осуществляемой специальными методами. Метод административного надзора представляет собой наблюдение уполномоченных сотрудников органов внутренних дел за точным соблюдением гражданами, должностными лицами, организациями общеобязательных правил с использованием в предусмотренных законом случаях административного принуждения. Посредством надзора органы внут-