

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 регистрируют 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-

ренных дел предупреждают и выявляют огромное количество правонарушений. Метод непосредственного принуждения заключается в осуществлении конкретным сотрудником принудительных действий при наличии указанных в законе обстоятельств, не ожидая ни просьбы, ни участия или согласия заинтересованного лица, ни решения суда. Административно-юрисдикционный метод заключается в осуществлении органами внутренних дел юрисдикционной деятельности в связи с совершением административного правонарушения, в процессе которой осуществляется подготовка дела об административном правонарушении к рассмотрению, оно рассматривается, выносится решение по делу. Иначе говоря, посредством метода административной юрисдикции органы внутренних дел применяют меры, предусмотренные КоАП и ПИКоАП. Метод помощи – это особый способ охраны субъективных прав граждан (право на жизнь, здоровье, медицинскую помощь и т. п.), осуществляемый органами внутренних дел путем оказания по просьбе граждан, а в отдельных случаях – без их согласия, т. е. принудительно, содействия медицинского, охранительного и иного характера. Указанные специальные методы реализуются не всеми государственными органами, а специально уполномоченными, наделенными законом государственно-властными полномочиями, причем их осуществление имеет место в правоотношении власти-подчинения. Все специальные методы принудительны и в совокупности образуют один специальный метод деятельности органов внутренних дел в сфере общественного порядка – метод административного принуждения.

Конституционной основой административного принуждения, реализуемого органами внутренних дел в сфере общественного порядка, является норма ч. 3 ст. 35 Конституции Республики Беларусь, согласно которой права и свободы личности могут быть ограничены только законом. Однако полномочия сотрудников органов внутренних дел по реализации мер административного принуждения и сами меры закреплены в различных по юридической силе нормативных правовых актах. В соответствии с законом «О нормативных правовых актах Республики Беларусь» приоритет в правовом регулировании мер принуждения, реализуемых органами внутренних дел, должен принадлежать кодифицированным законодательным актам (кодексам). На втором месте должны стоять законы, декреты, указы. Эти нормативные правовые акты должны включать как отсылочные к вышеуказанному законодательству нормы, так и нормы, устанавливающие меры административного принуждения, не урегулированные кодексами, необходимые для выполнения возложенных на эти органы кодексом обязанностей, или нормы, конкретизирующие положения законодательных актов первой группы. Общим должно быть то, что кодексы и нормативные правовые акты, имеющие силу закона, устанавливающие меры административного принуждения, всякий раз должны четко указывать основания, цель и механизм реализации таких мер для обеспечения соблюдения конституционных прав и свобод человека. На третьем месте должны стоять подзаконные и ведомственные нормативные акты, которые могут определять лишь методические вопросы реализации мер принуждения, но не устанавливать собственные принудительные меры.

Предусмотренная законом «Об органах внутренних дел Республики Беларусь» помощь имеет слабое правовое обеспечение, закреплены только ее общие положения. Меры помощи воспроизведены в других, главным образом подзаконных актах, в которых сфера и объем практической реализации данного метода имеют тенденцию к расширению. Считаем, что необходим самостоятельный закон «Об основах деятельности по оказанию органами внутренних дел помощи в Республике Беларусь».

Таким образом, все специальные методы деятельности органов внутренних дел устанавливаются законом, а в этой связи представляют собой сгруппированные по определенным признакам группы административно-правовых норм, содержащих принудительные меры. Понятия «норма» и «мера» соотносятся как форма и содержание.

Развитие теоретико-правовых взглядов на проблему классификации мер административного принуждения осуществлялось в эволюционно-прогрессивном направлении, но без учета определяюще обусловленной их связи с методами деятельности определенных органов в соответствующих сферах. Это приводило к не совсем верному определению классификационных критериев, названию классификационных групп и их наполнению. Классифицировать меры административного принуждения, реализуемые органами внутренних дел в сфере общественного порядка, следует по методу деятельности этих органов в данной сфере (а не способу охраны) на надзорно-предупредительные меры, меры непосредственного принуждения, административно-деликтно юрисдикционные меры и административные меры помощи.

Основным в понимании сущности мер административного принуждения, реализуемых органами внутренних дел, является особенность их воздействия на волю лица. Однако высказанные в литературе варианты правового содержания данного воздействия не отражают его императивный характер и формы реализации.

Административное принуждение, реализуемое органами внутренних дел в сфере общественного порядка, следует рассматривать в качестве специального метода деятельности органов внутренних дел в данной сфере, представляющего собой совокупность специальных надзорно-принудительных методов, состоящих из административно-правовых норм, предназначенных для внешнего воздействия сотрудника органов внутренних дел на волю лица путем их применения, либо использования предоставленных данными нормами полномочий с целью ликвидации либо нейтрализации исходной воли лица и формирования новой воли, закрепленной в законе.

Таким образом, законодательство 90-х гг. XX в. и начала XXI в. установило обширный круг специальных методов деятельности органов внутренних дел в сфере общественного порядка. Они все принудительны и в совокупности образуют административное принуждение, реализуемое органами внутренних дел в сфере общественного порядка.

С.Г. Луговский

О СООТНОШЕНИИ ОБЩЕСТВЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ОБЩЕСТВЕННОГО ПОРЯДКА

Для уяснения понятия и сущности общественной безопасности важное теоретическое и практическое значение имеет вопрос о соотношении общественной безопасности и общественного порядка.

Общественная безопасность наиболее тесно связана с общественным порядком. В широком смысле общественный порядок представляет собой установившуюся в результате соблюдения социальных норм (норм права, морали, обычаев, традиций и т. п.) систему общественных отношений, неприкосновенность которой гарантируется всей политической системой государства.

Общественный порядок в законодательстве и в научной литературе трактуется в узком смысле. Под ним понимают не всю систему урегулированных социальными нормами общественных отношений, а их часть – подсистему, которая складывается в определенной сфере жизнедеятельности. Эта сфера ограничивается системой урегулированных социальными нор-