

12. Телеграф [Электронный ресурс] // Нац. интернет-портал Респ. Беларусь. Минск, 2011. Режим доступа: <http://telegraf.by/2010/12/v-belarusi-snova-budut-vidavat-licenzii-na-vedenie-igornogo-biznesa.html> (дата обращения: 25.12.2010).

13. Naviny.by [Электронный ресурс] // Нац. интернет-портал Респ. Беларусь. Минск, 2011. Режим доступа: http://naviny.by/rubrics/economic/2010/03/09/ic_news_113_327165 (дата обращения: 25.12.2010).

Дата поступления в редакцию: 24.01.2011

УДК 347.2/3

Д.А. Курто, преподаватель кафедры уголовного процесса Академии МВД Республики Беларусь;

А.А. Козел, кандидат философских наук, доцент, профессор кафедры теории и истории государства и права Академии МВД Республики Беларусь

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Рассматривается проблема совершенствования правового режима недвижимости в Республике Беларусь. Делается вывод о ключевой роли в правовом режиме недвижимости закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», с принятием которого в 2002 г. обеспечивается государственная гарантия защиты прав на недвижимость. На основе анализа как юридической теории, так и практики предлагаются пути совершенствования правового режима недвижимости в Республике Беларусь.

The paper addresses the problem of improving the legal regime for real estate in the Republic of Belarus. Concludes that a key role in the legal regime of property law of the Republic of Belarus 'On state registration of immovable property, rights and deals with him', with the adoption of which in 2002 provided the state guarantee of protection of rights in real estate. Based on analysis of how legal theory and practice suggests ways to improve the legal regime for real estate in the Republic of Belarus.

Существенным элементом правового режима недвижимости является государственная регистрация недвижимого имущества. Акт государственной регистрации является обязательным элементом юридического факта, который порождает возникновение, изменение и прекращение прав на недвижимость. Важным последствием регистрации является и то, что закон признает ее единственным доказательством существования зарегистрированного права на недвижимость, которое может быть оспорено только в судебном порядке [2]. Проблема государственной регистрации недвижимости интенсивно разрабатывается в отечественной и зарубежной цивилистике.

Регистрацию недвижимости в Республике Беларусь обеспечивают специально созданные органы. Систему таких органов в Республике Беларусь составляют:

Комитет по земельным ресурсам и геодезии при Совете Министров Республики Беларусь (специально уполномоченный орган государственного управления);

научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» при комитете по земельным ресурсам и геодезии (республиканская организация по государственной регистрации).

На территории Республики Беларусь создано семь регистрационных округов в границах Брестской, Витебской, Гомельской, Гродненской, Минской, Могилевской областей и Минска. В каждом округе действует своя территориальная организация (например, в Брестской области – республиканское унитарное предприятие «Брестское агентство по государственной регистрации и кадастру»).

Комитет по земельным ресурсам и геодезии при Совете Министров Республики Беларусь: обеспечивает проведение единой государственной политики в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

разрабатывает и реализует государственные программы в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

создает регистрационные округа;

устанавливает основания назначения и порядок технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий;

устанавливает основания назначения и порядок экспертизы подлинности документов, представленных для осуществления государственной регистрации;

устанавливает порядок аттестации регистраторов и т. д.

Научно-производственное государственное республиканское унитарное предприятие «Национальное кадастровое агентство» при Комитете по земельным ресурсам и геодезии, в частности:

осуществляет методологическое и общее руководство деятельностью территориальных организаций по государственной регистрации, контролирует их деятельность;

утверждает правила делопроизводства в территориальных организациях по государственной регистрации;

утверждает формы и правила ведения документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, других документов, используемых регистраторами;

устанавливает порядок присвоения кадастровых и инвентарных номеров, а также номеров записей в регистрационную книгу;

устанавливает перечень характеристик недвижимого имущества, подлежащих описанию в регистрационной книге;

осуществляет техническую инвентаризацию недвижимого имущества и проверку характеристик недвижимого имущества и проверку характеристик недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных специально уполномоченным органом государственного управления;

устанавливает правила отчетности территориальных организаций по государственной регистрации перед республиканской организацией по государственной регистрации;

устанавливает режим работы территориальных организаций по государственной регистрации по согласованию с местными исполнительными и распорядительными организациями;

координирует деятельность территориальных организаций по государственной регистрации, в том числе связанную с созданием и ведением единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, определяет порядок их взаимодействия, обмена между ними информацией;

ведет единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, обеспечивает его защиту от несанкционированного доступа, хищения и уничтожения и т. д. [2].

Регистратор не имеет права:

заниматься предпринимательской деятельностью лично или через посредников, а также быть поверенным у третьих лиц по вопросам, связанным с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

принимать вознаграждения, пользоваться услугами и льготами в личных целях за оказание гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам любого содействия с использованием своего служебного положения;

самостоятельно или через посредника принимать участие в управлении юридическими лицами, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь;

использовать после прекращения работы в организациях по государственной регистрации в интересах граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц в течение срока, определенного законодательством Республики Беларусь, информацию по вопросам, которые являются государственной или иной охраняемой законом тайной.

Регистратор имеет печать с изображением Государственного герба Республики Беларусь, наименованием организации по государственной регистрации и указанием порядкового номера печати.

Морское судно, судно внутреннего плавания, смешанного (река-море) плавания или доля в нем регистрируется в государственном реестре судов Республики Беларусь или судовой книге. Право собственности на строящееся судно или на долю в ней возникает с момента регистрации такого права в указанном реестре или судовой книге.

Воздушные суда могут быть зарегистрированы только в реестре одного государства. Не допускается внесение воздушного судна в соответствующий государственный реестр воздушных судов, если оно не исключено из другого государственного реестра воздушных судов, реестра воздушных судов иностранного государства или международной организации. Регистрация воздушных судов и ведение соответствующего государственного реестра воздушных

судов в Республике Беларусь возлагаются на специально уполномоченный орган в области гражданской авиации и специально уполномоченный орган в области обороны. На воздушное судно, внесенное в соответствующий государственный реестр воздушных судов, выдается регистрационное удостоверение, что является фактом признания его национальной принадлежности.

Государственная регистрация недвижимого имущества является юридическим актом признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования определенного недвижимого имущества. Оно считается таковым с момента регистрации.

Регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение права собственности, а также следующих прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество:

пожизненного наследуемого владения земельным участком;

постоянного пользования земельным участком;

временного пользования земельным участком;

оперативного управления;

хозяйственного ведения;

доверительного управления;

аренды и субаренды земельного участка;

аренды, субаренды, безвозмездного пользования капитальным строением (зданием, сооружением), изолированным помещением на срок не менее одного года;

аренды, субаренды, безвозмездного пользования капитальным строением (зданием, сооружением), изолированным помещением на срок менее одного года в случаях, предусмотренных соглашением сторон;

сервитута;

ипотеки;

ареста;

ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества в связи с присвоением ему статуса историко-культурной ценности;

ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества в связи с обслуживанием линий электропередач, трубопроводов и иных инженерных сооружений;

ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества;

иных прав и ограничений (обременений) прав в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь [2].

Кроме того, государственной регистрации подлежат сделки (договоры) с недвижимым имуществом.

Установлена определенная последовательность совершения действий по государственной регистрации. Так, создание капитального строения (здания, сооружения), создание незавершенного законсервированного капитального строения не может осуществляться ранее государственной регистрации создания земельного участка, на котором оно расположено. Похожее правило определено для создания изолированного помещения. Государственная регистрация изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество, государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом не могут осуществляться ранее государственной регистрации создания соответствующего недвижимого имущества.

При государственной регистрации ведется единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, который состоит из регистрационных книг, регистрационных дел, кадастровых карт, журналов регистрации заявлений и осуществляется на бумажных носителях. В то же время ведение регистрационных книг, кадастровых карт и журналов регистрации заявлений ведется также на электронных (магнитных) носителях.

Регистрация начинается с приема представляемых документов [1].

После рассмотрения документов, их достаточности и обоснованности регистратором принимается решение о совершении регистрационного действия (в течение семи рабочих дней со дня подачи документов). В случае выполнения большого объема работы, необходимой для совершения регистрационного действия, такие действия совершаются в течение 14 рабочих дней.

Совершение упомянутых действий может быть приостановлено регистратором на срок не более одного месяца при необходимости:

истребования дополнительных сведений или документов;

проведения технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого имущества;

экспертизы подлинности документов и некоторых других обстоятельств.

Регистратор обязан в трехдневный срок с даты принятия решения о приостановлении совершения регистрационного действия заказным письмом проинформировать заявителя с указанием срока и мотивов приостановления, а также порядка его обжалования.

Регистратор отказывает в совершении регистрационного действия при наличии установленных в законодательстве обстоятельств.

Совершение регистрационного действия осуществляется путем внесения соответствующей записи в регистрационную книгу. Одновременно регистратор вносит документы в регистрационное дело и информацию в кадастровую карту, выдает заявителю свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации либо учиняет регистрационную надпись на оригинале документа, выражающего содержание зарегистрированной сделки (договора).

Заявитель либо другое заинтересованное лицо, считающее, что регистратор своими действиями (бездействием) нарушил его гражданские права, имеет право подать жалобу в суд либо обратиться с заявлением в соответствующую территориальную или республиканскую организацию по государственной регистрации.

Наряду с государственной регистрацией недвижимости упомянутые организации могут осуществлять соответствующие виды деятельности: геодезическую и картографическую, издательскую, полиграфическую, научные исследования и разработки, операции с недвижимым имуществом, оказание юридических услуг и др.

Анализ существующей системы регистрации недвижимого имущества показывает, что она не лишена недостатков:

1. Так, разделение обязанностей между предприятиями технической инвентаризации и органами землеустройства ведет к многочисленным несовместимым противоречиям. Эти противоречия усугубляются тем, что такие основополагающие элементы правового режима недвижимости, как Кодекс Республики Беларусь о земле, Налоговый кодекс Республики Беларусь и Жилищный кодекс Республики Беларусь, как показывает их анализ, отражают различные законодательные установки, но на практике, например, земля и здания, как правило, используются вместе. Если пользователь имеет различные наборы прав по отношению к земле и к зданию, то его фактическая возможность их совместного использования сводится к наименьшему из этих двух наборов, а при независимых системах регистрации – к конфликтам. Так, частная собственность на здания возможна и для физических, и для юридических лиц, но частная собственность на землю разрешена только физическим лицам. Если строение находится на зарегистрированной земле, то при сделке между физическим и юридическим лицом один орган регистрирует сделку как сделку со зданием, а другой орган откажет в регистрации на основании закона. Частная собственность на здание нерезидентам разрешена, но частная собственность на землю – нет. Даже зарегистрированная предприятием технической инвентаризации сделка по продаже здания, находящегося на приватизированной земле, резидентом иностранному физическому лицу может быть признана по этой причине недействительной. Можно ли считать удобной для граждан систему, если регистрационную пошлину или плату за информационные услуги при каждой сделке надо делать в двойном размере? По мере развития земельного рынка отдельные системы регистрации сделают чрезвычайно трудным как проведение сделок с недвижимостью, так и оценку стоимости объектов.

2. Существующая система не может обеспечивать выполнение обязательных для системы регистрации двух функций: защиты прав и создания условий для правильной оценки стоимости недвижимости. Дело в том, что до тех пор, пока система не осуществляет обязательную регистрацию всего спектра прав на недвижимость (титула прав), до тех пор неизбежны ошибочные суждения о стоимости объекта недвижимости. Ведь права собственности, обремененные арендой, сервитутами, ипотечными обязательствами, ограничениями по характеру деятельно-

сти, арестами, имеют стоимость иную, чем необремененные права собственности. Сегодня такие права, как право аренды, субаренды, сервитута, право на строительство, право предпочтительной покупки, регистрации не подлежат.

3. Действующая система регистрации имеет несовершенную правовую основу. Так, неясны правовые последствия регистрации, не определена ответственность органов регистрации за ошибки, причинившие ущерб участникам сделки или третьим лицам, не выверена правовая основа процедур регистрации, отсутствует правовая основа компьютерных баз данных.

4. Крайне низок технический уровень систем кадастров недвижимого имущества и регистрации прав на них.

Развитие системы регистрации должно быть направлено на исправление основных ее недостатков, а именно: совершенствование организационной структуры; совершенствование правовой основы системы регистрации и кадастров; на компьютеризацию технических процедур.

Основная цель совершенствования организационной структуры состоит в том, чтобы перейти от двух независимых отдельных систем регистрации земли и остальных видов недвижимости к двум кадастровым системам (государственному земельному кадастру и кадастру зданий и сооружений) и единому (консолидированному) регистру правовой регистрации.

Современное законодательство о регистрации должно ясно отвечать на следующие вопросы:

1. На какое недвижимое имущество должно регистрироваться право? На земельные участки? На земельные участки и строения порознь? На земельные участки и строения вместе?

2. Какие права подлежат регистрации? Какие нет?

3. Каковы правовые последствия регистрации и ошибок в регистре?

4. Каковы основные процедуры регистрации?

5. Как регистрационные данные поддерживаются, сохраняются, восстанавливаются?

6. Как должны использоваться уже существующие данные о недвижимом имуществе и о правах на него?

7. Какой должна быть административная структура, управляющая регистрацией?

8. Какие технические требования надо предъявить, чтобы однозначно идентифицировать недвижимое имущество? Какая должна быть связь между регистрацией прав и земельным кадастром?

9. Как и чем гарантируется исполнение положений предлагаемой системы?

10. В чем состоит ответственность государства за ошибки, возможные при регистрации?

11. Каково распределение ответственности между нотариусом и регистратором?

12. Как финансируется система?

Регистрация прав в модернизированной системе должна быть обязательной для всего спектра прав, распространяемых на недвижимое имущество и влияющих на ее стоимость. Она должна использовать два способа регистрации права: спорадический и систематический, т. е. регистрацию права в одно и то же время на всей заданной территории без заявлений обладателей права. Система должна признавать несколько видов границ собственности: фиксированные и общие, с различным правовым значением каждого из этих типов границ. Система должна нести гарантии регистрации. Электронные базы должны обладать определенным статусом, и к ним должен быть публично определен механизм доступа.

В соответствии с директивой от 31 декабря 2010 г. № 4 «О развитии предпринимательской инициативы и стимулировании деловой активности в Республике Беларусь» (а именно с п. 2) необходимо создать в течение 2011 г. единую информационную базу о неиспользуемом государственном имуществе, предназначенном для продажи и сдачи в аренду, и обеспечить к ней свободный и бесплатный доступ всем пользователям интернета.

Таким образом, необходимо отметить, что в силу своей общественной важности недвижимое имущество обладает особым по отношению к другим видам имущества правовым положением, а также особой формой регистрации права собственности и иных вещных прав на него. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является формой защиты государством прав и законных интересов граждан и юридических лиц. Такая защита осуществляется путем признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Библиографические ссылки

1. Инструкция о порядке заполнения заявления о государственной регистрации : утв. постановлением Ком. по земел. ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Респ. Беларусь от 23 апр. 2004 г. № 17 // Нац. реестр правовых актов Республики Беларусь. 2004. № 88. 8/11015; 2005. № 105. 8/12769.

2. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : закон Респ. Беларусь, 22 июля 2003 г., №133-З : с изм. и доп. от 4 янв. 2003 г. № 177-З, 16 мая 2006 г. № 155-З, 20 окт. 2006 г. № 170-З, 7 мая 2007 г. № 212-З // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. 2002. № 87. 2/882; 2003. № 8. 2/926; 2006. № 78. 2/1212; № 179. 2/1267; 2007. № 118. 2/1309.

Дата поступления в редакцию: 16.03.2011

УДК 342.565.2

Л.М. Рябцев, доктор юридических наук, профессор, судья Конституционного суда Республики Беларусь

**НЕКОТОРЫЕ ПРАВОВЫЕ ПОЗИЦИИ, СФОРМУЛИРОВАННЫЕ
В РЕШЕНИЯХ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
В ПОРЯДКЕ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ
КОНСТИТУЦИОННОСТИ ЗАКОНОВ**

Рассматриваются некоторые правовые позиции, сформулированные в решениях Конституционного суда Республики Беларусь, принятых в порядке обязательного предварительного контроля конституционности законов. Данные позиции направлены на закрепление и развитие конституционных норм и принципов, на выявление конституционно-правового смысла норм законов, на соразмерность установленных в законах ограничений прав и свобод, соблюдение общеправового принципа правовой определенности.

The article discusses some of the legal positions set forth in the decisions of the Constitutional Court of the Republic of Belarus, taken in the mandatory pre-control of the constitutionality of laws. These positions are aimed at strengthening and development of constitutional norms and principles, at the identification of constitutional and legal meaning of law regulations, at the proportionality of restrictions of the rights and freedoms established in laws, at the compliance with the general legal principle of legal certainty.

Юридическая природа решений Конституционного суда непосредственно связана с выраженными в них правовыми позициями. Именно правовые позиции придают решениям Конституционного суда юридические нормативно-правовые качества и определяют их конституционно-доктринальную природу.

Подлинный смысл решения Конституционного суда и изложенной в нем правовой позиции как единого, целостного акта конституционного правосудия заключается в том, что его внутренняя структура и содержание подчинены логике конституционно-правовых аргументов, которые в своей взаимосвязи определяют содержание итогового вывода – суть решения.

В правовых позициях Конституционного суда проявляется их концептуальный характер, дается ответ на вопрос о конституционности конкретной правовой нормы и предлагаются доктринальные конституционно-правовые подходы к решению рассматриваемых соответствующих правовых проблем.

Следовательно правовая позиция Конституционного суда – это основополагающая правовая идея, сформулированная судом по итогам рассматриваемого дела, изложенная в обобщенном виде как отдельное положение или сквозная правовая идея, которая характеризуется единой предметно-целевой направленностью и доктринально-конституционным началом и, как правило, логически соподчинена с резолютивной частью итогового решения Конституционного суда.

В решениях, принятых при осуществлении обязательного предварительного контроля конституционности законов, Конституционный суд Республики Беларусь формулировал правовые позиции, которые представляют результат оценки выявления конституционно-правового смысла норм законов. При помощи правовых позиций, выработанных на основе положений Конституции Республики Беларусь, и в целях обеспечения ее верховенства выявлялось смысловое значение нормативного содержания статей законов с учетом баланса закрепленных в них конституционных ценностей, установления системных связей и взаимозависимости норм права.

В ряде решений, принятых в порядке обязательного предварительного контроля конституционности законов, Конституционный суд формулировал правовые позиции положительного со-