

компетенцией как государственных органов исполнительной власти, но ограничена ею, так как содержание правоспособности составляют лишь те возможности, которые служат целям создания и функционирования органов внутренних дел.

УДК 347.13

А.В. Гоев

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ СДЕЛОК С ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИЕЙ

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Особенно актуален этот вопрос в настоящее время, когда в результате приватизации государственного и муниципального имущества вместо господствующей государственной собственности появились разнообразные формы собственности, образовался рынок недвижимости. В гражданский оборот оказались вовлечены не только квартиры, жилые дома, но и предприятия, комплексы зданий и другие крупные объекты недвижимого имущества. Совершение сделок с недвижимостью стало очень распространенным и необходимым явлением, без которого трудно представить существование цивилизованного государства.

Участники гражданского оборота при совершении сделок с недвижимостью нуждаются в гарантиях незыблемости своих прав и их охране. В целях оптимального сочетания интересов правообладателей с потребностями и интересами общества и государства стало необходимым не только правовое регулирование совершения сделок с объектами недвижимости, но и закрепление прав на них. Одним из важнейших средств охраны прав на недвижимость является государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Понятие сделки содержится в ст. 154 ГК Республики Беларусь: «Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав

и обязанностей». Чаще всего сделка совершается активным поведением участников сделки или соглашением сторон, но в случаях, специально оговоренных законодательством, сделка может совершаться и пассивным поведением, когда лицо молчит, а закон связывает с молчанием юридические последствия.

Юридическое действие считается сделкой только в том случае, если оно правомерно, поэтому не являются сделками те юридические действия лиц, которые не соответствуют законодательству, хотя по внешнему виду эти действия могут быть приняты за сделку. Такие действия относятся к неправомерным юридическим фактам, не порождают правовых последствий, присущих данному виду сделок, и не могут рассматриваться в качестве сделки, порождающей желаемые последствия. В законе такие действия именуются недействительными сделками. В ряде случаев они могут повлечь тяжелые последствия для их участников.

Государственная регистрация выступает как публичное (государственное) признание объекта недвижимости. С этой позиции регистрация имеет отношение к землеустройству, если речь идет о земельных участках, или к отрасли строительства и архитектуры, если объектом являются капитальные строения или изолированные помещения.

Основное предназначение государственной регистрации прав состоит в том, чтобы: гарантировать собственность и сроки владения недвижимым имуществом, уменьшить споры о недвижимости, развивать и контролировать рынки недвижимости, поддерживать систему сбора налогов и т. д.

Статья 131 ГК Республики Беларусь предусматривает государственную регистрацию в специально уполномоченных на то органах права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. Регистрации подлежат право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных законодательными актами.

Перечень объектов, подлежащих государственной регистрации, дан в п. 3 ст. 9 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». В соответствии с названным пунктом государственной регистрации подлежат договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, подлежащих государственной регистрации в соответствии с п. 2 ст. 8 данного Закона, в том

числе договоры: отчуждения недвижимого имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента и др.); об ипотеке; доверительного управления недвижимым имуществом; аренды и субаренды земельного участка; аренды, субаренды и безвозмездного пользования капитальным строением (зданием, сооружением), изолированным помещением на срок не менее одного года; раздела недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта недвижимого имущества; слияния двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности.

Государственной регистрации подлежат также иные сделки с недвижимым имуществом в случаях, предусмотренных законодательными актами. При этом государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней гарантирует устойчивость прав владельцев недвижимости, дает возможность государству контролировать переход прав на нее.

Определение недвижимости (недвижимое имущество, недвижимая вещь) содержится в ст. 130 ГК, где выделяются следующие его признаки. Во-первых, недвижимость является вещью. Во-вторых, это земельный участок. В третьих, это все, что прочно связано с земельным участком (землей). Если перемещение объекта связано с несоразмерным ущербом для него, то это недвижимая вещь. Если перемещение объекта не связано с несоразмерным ущербом, то это есть движимая вещь. Недостаток такого критерия «прочности» в том, что он является оценочной категорией и поэтому применение его не всегда очевидно.

Перечень недвижимого имущества, который включен в ГК, имеет двойное значение. С одной стороны, он иллюстрирует признаки недвижимого имущества, с другой – задает определенный порог, разграничивающий движимые и недвижимые вещи. Поэтому, несмотря на то что определение термина «недвижимое имущество» существует, отнесение той или иной вещи к недвижимому имуществу вызывает иногда практические сложности.

Белорусская правовая система определенно придерживается концепции «недвижимости в силу закона». Перечень таких объектов устанавливается законом, при этом известная доля волюнтаризма законодателя не исключается уже потому, что до сих пор не выработаны единые критерии отнесения имущества к объектам «недвижимости в силу закона», наглядным примером служит так называемая «мобильная недвижимость» (воздушные, морские, речные суда). Кроме того, на мобильную недвижимость не распространяется правовой режим, установленный для недвижимости, прочно связанной с земельным участком в силу слишком очевидных их различий. Критерии отнесения имущества

к разряду недвижимости, содержащиеся в ст. 130 ГК Республики Беларусь, отличаются нелогичностью, отсутствием классификационного единства, а в случае отнесения к недвижимым вещам «недвижимости в силу закона» (мобильной недвижимости) – и нетрадиционным для белорусского права подходом.

Анализ источников, имеющих отношение к регулированию сделок, подлежащих государственной регистрации, позволяет сделать вывод о том, что в настоящее время в гражданском законодательстве Республики Беларусь существует ряд противоречий и множество проблем, возникающих в сфере оборота недвижимого имущества. Необходимо дать четкое и конкретное определение этому понятию, и закрепить его юридически. Если в ст. 130 ГК Республики Беларусь к недвижимым вещам также приравниваются воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты, так почему же автотранспортные средства относятся к движимым вещам? Также следует обратить внимание на то, что законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

УДК 349.2

А.А. Греченков

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О МАТЕРИАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РАБОТНИКОВ КАК ФАКТОР ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ БЕЗОПАСНОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

В деле обеспечения экономической безопасности Республики Беларусь важное место принадлежит нормам трудового законодательства о материальной ответственности работников за ущерб, причиненный нанимателю при исполнении трудовых обязанностей. Основной функцией указанных норм является возместительная функция, поскольку они обеспечивают охрану различных форм собственности, возмещение ущерба, причиненного работником нанимателю и государству. При этом некоторые из рассматриваемых норм требуют дальнейшего совершенствования. Полагаем, что сказанное относится прежде всего к нормам, определяющим условия, при одновременном наличии которых работник может быть привлечен к материальной ответственности. Об этих условиях речь идет в части первой ст. 400 Трудового кодекса Республики Бе-