

М. В. ДАВЫДЕНКО

ВОПРОСЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ

В статье обоснованы положения, раскрывающие правовую сущность государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. На примере из судебной практики показывается недействительность государственной регистрации в случае, когда приобретатель недвижимого имущества, ссылаясь на государственную регистрацию права отчуждаемого имущества, не знал об отсутствии права на отчуждение.

Ключевые слова: государственная регистрация; право хозяйственного ведения; право хозяйственного управления.

УДК 34627(476)

Возникновение института государственной регистрации, а с ним и становление законодательства о государственной регистрации в Республике Беларусь связано с коренными преобразованиями, произошедшими в связи с переходом к рыночной экономике. Именно расширение круга объектов недвижимости, вовлеченных в гражданский оборот, круга собственников, владельцев, пользователей, значительный рост числа сделок, неуклонно возрастающее многообразие сделок, их комбинаций, сложность сделок заставило по-новому взглянуть на проблему государственной регистрации. Развивающиеся рыночные отношения в Республике Беларусь потребовали изменения правового положения объектов недвижимого имущества, специального урегулирования вопроса управления недвижимостью.

Государственная регистрация прав на недвижимость, имущество и сделок с ним впервые была предусмотрена Гражданским кодексом Республики Беларусь (ГК) 1998 г. и принятым в соответствии с ним законом от 22 июня 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» [1; 2].

Согласно общим нормам Гражданского кодекса «государственная регистрация прав на имущество осуществляется на основе принципов проверки законности, оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра» (ч. 4, ст. 131 ГК) [1]. Вопрос о достоверности реестра прав на недвижимость по-прежнему спорный: достаточно ли приобретателю недвижимости полагаться на данные реестра при подготовке сделки или необходимо проводить дополнительную проверку, изучить историю объекта и т. п. В некоторых случаях суды указывают, что приобретателю необходимо проявлять должную внимательность и осмотрительность, которые исключили бы для покупателя наступление негативных последствий. К такой осмотрительности относят: «...дополнительную проверку юридической судьбы недвижимого имущества», «...определение обоснованности отчуждения имущества первоначальным собственником», выявление того «...не направлена ли спорная сделка на причинение вреда кредиторам путем вывода активов».

Очевидной представляется необходимость и целесообразность тщательной проверки истории объекта, по меньшей мере за 10 лет, предшествующие пла-

Мария Васильевна ДАВЫДЕНКО, кандидат исторических наук, доцент кафедры международного экономического права Белорусского государственного экономического университета (г. Минск, Беларусь).

нируемой сделке, а лучше — начиная с создания объекта, чтобы максимально снизить риски последствий оспаривания сделок с объектом недвижимости и решений, принятых в отношении его.

Судебная практика свидетельствует о том, что значительное число зарегистрированных объектов недвижимости, как капитальных строений, так и изолированных помещений, регистрируется по документам, содержащим недостоверные сведения, на основании порочных сделок, на основании незаконных и необоснованных решений местных исполнительных и распорядительных органов, актов ввода объекта в эксплуатацию и иных документов.

Подтверждением тому является пример из судебной практики.

В соответствии с договором купли-продажи, Свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации Истец — индивидуальный предприниматель «А» — являлся собственником изолированного помещения в Капитальном строении.

Согласно Свидетельству (удостоверению) была проведена государственная регистрация:

- перехода права собственности в отношении Капитального строения к районному исполнительному комитету «Г»;
- перехода прав, ограничений (обременений) прав на Капитальное строение (право хозяйственного ведения) к ответчику — РУП ЖКХ «В».

В соответствии с п. 1 ст. 280 Гражданского кодекса Республики Беларусь право хозяйственного ведения или право оперативного управления имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным предприятием, учреждением или государственным объединением, возникает у этого предприятия, учреждения или государственного объединения с момента передачи имущества, если иное не установлено законодательством [1].

При проведении регистрации в общую площадь Капитального строения было включено строение, находящееся в частной собственности ИП «Д» (третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований). Таким образом, ответчиком — РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» была произведена государственная регистрация перехода права собственности к ответчику — районному исполнительному комитету «Г» и право хозяйственного ведения к ответчику — РУП ЖКХ «В» в отношении всего капитального строения, в состав которого входят помещение и капитальное строение, находящиеся в частной собственности истца — ИП «А» и третьего лица — ИП «Д» соответственно.

По действующему законодательству приобретатель недвижимого имущества, ссылаясь на регистрацию права отчуждающего имущество лица, не может, во всяком случае, утверждать, что он не знал об отсутствии у последнего права на отчуждение. Он должен признаваться добросовестным лишь тогда, когда он не знал об отсутствии у лица, отчуждающего это имущество, права на отчуждение и не мог об этом знать: из данных Единого государственного регистра и из правоустанавливающих документов, на основании которых была произведена государственная регистрация права лица, производящего отчуждение.

В соответствии со ст. 210 Гражданского кодекса Республики Беларусь собственнику имущества принадлежат права владения, пользования и распоряжения [1].

Переход права собственности и права хозяйственного ведения к ответчикам — районному исполнительному комитету «Г» и РУП ЖКХ «В» соответственно нарушает право собственности Истца на изолированное помещение и право собственности третьего лица на Капитальное строение, поскольку

устанавливает право собственности ответчика — районного исполнительного комитета «Г» на помещение и Капитальное строение и устанавливает право хозяйственного ведения ответчика — РУП ЖКХ «В» на помещение и Капитальное строение.

Иными словами, с момента государственной регистрации ответчик — районный исполнительный комитет «Г» наделяется правом владения, пользования и распоряжения в целом капитальным строением, включая изолированное помещение Истца и Капитальное строение третьего лица. Следовательно, ответчик — районный исполнительный комитет «Г» вправе владеть, пользоваться и распоряжаться изолированным помещением Истца — ИП «А» и Капитальным строением третьего лица, основываясь на государственной регистрации права собственности.

Таким образом, регистрация права собственности на Капитальное строение ответчика — районного исполнительного комитета «Г» повлекла возникновение права общей собственности ответчика — районного исполнительного комитета «Г» и Истца — ИП «А» на изолированное помещение и право общей собственности ответчика — районного исполнительного комитета «Г» и третьего лица на Капитальное строение третьего лица. Однако фактических и правовых оснований для возникновения общей собственности в отношении указанных объектов недвижимости нет.

Регистрация права собственности ограничивает право единоличного владения, пользования, распоряжения Истца — ИП «А» и третьего лица принадлежащими им объектами недвижимости, чем нарушает перечисленные права.

Для перехода права собственности и права хозяйственного ведения к унитарному предприятию требуется соответствующее решение его учредителя (собственника имущества), также передача имущества. Истец — ИП «А» не принимал решения о передаче права собственности ответчику — районному исполнительному комитету «Г» и права хозяйственного ведения ответчику — РУП ЖКХ «В», передача имущества также не осуществлялась. Ни Истец — ИП «А», ни ИП «Д» не являются учредителями ответчика — РУП ЖКХ «В».

Перечень документов, на основании которых производится оспариваемая государственная регистрация, установлен Перечнем административных процедур, осуществляемых государственным комитетом по имуществу и подчиненными ему организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 17 февраля 2012 г. № 156 [3].

Разрешение создания изолированного помещения в соответствии с законодательными актами государственной регистрации было осуществлено самовольно. Такое разрешение дается в порядке, установленном в п. 3.30 единого перечня административных процедур [3].

Раздел недвижимого имущества осуществляется на основании:

– договора о разделе недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта недвижимого имущества, заключенного в установленном порядке между сособственниками и (или) лицами, которым недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления;

– единоличного решения о разделе недвижимого имущества на два или более объекта недвижимого имущества, принятого в установленном порядке его собственником или лицом, которому недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления;

– судебного постановления.

Слияние недвижимого имущества может осуществляться только в отношении объектов недвижимого имущества одного вида и непосредственно при-

мыкающих друг к другу. В отношении изолированных помещений возможно также слияние, если в результате проведения строительных работ произошло образование единого Капитального строения (здания, сооружения).

Такое вычленение осуществляется на основании:

- единоличного решения собственника Капитального строения (здания, сооружения), лица, которому строение принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, принятого в установленном порядке;
- договора между сособственниками и (или) лицами, которым недвижимое имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, заключенного в установленном порядке;
- судебного постановления.

Вычленение изолированного помещения не изменяет характеристик Капитального строения (здания, сооружения), из которого они вычленены.

Не допускается вычленение изолированного помещения из Капитального строения (здания, сооружения), состоящего из одного изолированного помещения.

Основаниями для регистрации возникновения, перехода, прекращения прав на Капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение являются, в частности:

- договоры и иные сделки, предусмотренные законодательством, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные законодательством Республики Беларусь, но не противоречащие ему;
- акты государственных органов и органов местного управления и самоуправления, которые предусмотрены законодательством в качестве основания возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество;
- судебные постановления, устанавливающие или прекращающие права на недвижимое имущество;
- копии актов судебного исполнителя о состоявшихся торгах (о приобретении на торгах имущества), а также акты судебного исполнителя о передаче имущества взыскателю;
- протоколы о результатах публичных торгов (аукционов) в отношении недвижимого имущества, обращенного в доход государства и реализованного согласно законодательству на публичных торгах (аукционах) (ст. 55 закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним») [2].

При осуществлении оспариваемого регистрационного действия ответчику РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» не были представлены документы, указанные в соответствующем наименовании административной процедуры.

Истец полагает, что в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельного требования на предмет спора, на стороне Истца — ИП «А» может быть привлечен ИП «Д». Право собственности ИП «Д» также нарушается оспариваемым регистрационным действием.

Согласно ст. 285 ГК Республики Беларусь, собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения [1].

В соответствии со ст. 8 закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права или ограничения (обременения) права на недвижимое имущество может быть признана недействительной только в судебном порядке [2].

Руководствуясь статьями 210, 280, 285 ГК Республики Беларусь, ст. 8 закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого

имущества, прав на него и сделок с ним», статьями 159, 160 Хозяйственного процессуального кодекса Республики Беларусь [4], государственная регистрация перехода права собственности и права хозяйственного ведения на Капитальное строение признана судом недействительной [1; 2].

В законе «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» необходимо сформулировать специальные правила регистрации прав на основании судебных решений, одним из которых должна быть норма о том, что регистратор не вправе отказать в государственной регистрации права, установленного вступившим в силу решением суда, по мотивам несоответствия закону содержания такого решения. Предусмотренная действующим законодательством возможность оценки регистратором судебного решения с точки зрения его содержания представляется существенным недостатком правового акта.

Литература и электронные публикации в Интернете

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь : 7 дек. 1998 г. : по состоянию на 20 июля 2017 г. — Минск : Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь, 2017. — 656 с.
2. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 22 июня 2002 г., № 133-З : в ред. от 24 окт. 2016 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2017.
3. Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 17 февр. 2012 г., № 156 : в ред. от 13.10. 2017 г., № 774 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2017.
4. Хозяйственный процессуальный кодекс Республики Беларусь : от 15 дек. 1998 г. : с изм. и доп., внесенными Законом Респ. Беларусь от 24 окт. 2016 г., вступающими в силу 16 мая 2017 г. — Минск : Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь, 2017. — 272 с.

MARYIA DAVYDZENKA

ISSUES OF REAL ESTATE STATE REGISTRATION

Author affiliation. *Maryia DAVYDZENKA, Belarusian State Economic University (Minsk, Belarus).*

Abstract. The article substantiates theoretical provisions that reveal the essence of state registration of real estate, rights to it and transactions with it. Based on the example from court practice the invalidity of state registration is shown in case when the purchaser of immovable property, referring to the state registration of the right of alienated property, did not know about the absence of the right to alienation.

Keywords: state registration; capital structure; ownership right; the right to conduct a business; the right of economic management.

UDC 34627(476)

*Статья поступила
в редакцию 20.06. 2017 г.*