

©БГСХА

## **АНАЛИЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ В РУП «МИНСКОЕ ОБЛАСТНОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

***О. С. БРУНЯ, В. В. САВЧЕНКО***

Аннотация. The article presents the legal basis for state registration of real estate transactions, analysis of state registration of transactions on the example of one of the territorial organization of state registration, and suggests ways of improving the system of state registration of immovable property, rights and deals with it

Ключевые слова: недвижимое имущество, сделка, государственная регистрация, транзакция

### **1. ВВЕДЕНИЕ**

Согласно Закону Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» от 22 июля 2002 г. № 133-З, законодательством Республики Беларусь установлены правовые основы и порядок государственной регистрации недвижимого имущества, прав и ограничений (обременений) прав на него, а также сделок с ним в пределах территории Республики Беларусь с целью признания и защиты государством зарегистрированных в соответствии с Законом о регистрации прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним [1].

В соответствии со статьей 9 Закона о регистрации государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом – юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки. Так, государственной регистрации подлежат договоры отчуждения недвижимого имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента и др.), об ипотеке, доверительного управления недвижимым имуществом, аренды, субаренды, безвозмездного пользования, раздела недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, слияния двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимости с образованием общей собственности.

Объектом исследований выступает государственная регистрация сделок с недвижимостью в РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», а целью исследования является анализ осуществления государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом и внесение предложений по совершенствованию данного вида деятельности.

Исходными данными для исследований послужили: материалы государственной статистической отчетности, документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, планово-картографические материалы, законы и подзаконные нормативные правовые акты.

## **2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

В настоящее время правила государственной регистрации установлены в отношении определенных видов объектов недвижимого имущества: 1) земельных участков; 2) капитальных строений (зданий, сооружений), 3) незавершенных законсервированных капитальных строений; 4) изолированных помещений, в том числе жилых; 5) машино-мест; 6) предприятий как имущественных комплексов.

Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст. 154 Гражданского кодекса). Ими, в частности, являются все гражданско-правовые договоры. Но договорами содержание понятия сделки не исчерпывается, т.к. сделка – это действие. В силу этого, любые действия, влекущие возникновение, изменение или прекращение прав на недвижимое имущество, должны подлежать государственной регистрации. Данное положение нашло отражение в статье 4 Закона о государственной регистрации, согласно которой объектами государственной регистрации наряду с созданием, изменением, прекращением существования недвижимого имущества; возникновением, переходом, прекращением прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество являются сделки с недвижимым имуществом, подлежащие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации.

Наряду с Законом о регистрации необходимость регистрации сделок с недвижимостью установлена Гражданским кодексом, Кодексом о земле, Законом об аренде, Законом о залоге, Законом об ипотеке, Указом Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667, постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 26 марта 2008 г. № 462, другими законами и подзаконными нормативными правовыми актами.

Действующее законодательство устанавливает последовательность государственной регистрации. Так, согласно статье 10 Закона о регистрации государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом не может осуществляться ранее государственной регистрации создания соответствующего недвижимого имущества, а регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, основанием которых является сделка, подлежащая государственной регистрации, не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующей сделки.

В настоящее время единый порядок совершения регистрационных действий, включает: прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации; принятие решения о совершении регистрационных действий; совершение регистрационных действий и удостоверение произведенной государственной регистрации. Согласно статье 37 Закона о регистрации совершение регистрационного действия осуществляется путем внесения соответствующей записи в регистрационную книгу. Одновременно регистратор вносит документы в регистрационное дело и информацию в кадастровую карту.

Регистрация сделок с недвижимостью осуществляется в листе Е регистрационной книги. Лист Е вносится для государственной регистрации сделки, которая может стать основанием возникновения, перехода или прекращения права, ограничения (обременения) прав в будущем (например, предварительный договор, сделка с отлагательным условием), т.е. в случае отдельной регистрации сделки и основанного на ней объекта регистрации, например, перехода права собственности. В противном случае, если государственная регистрация сделки и государственная регистрация возникновения, перехода или прекращения права, ограничения (обременения) прав осуществляются по одному заявлению, то лист Е в регистрационную книгу не вносится, а регистрация сделки происходит в листах ВА, СА, ДА, ВВ, СВ и ДВ регистрационной книги.

## **3. АНАЛИЗ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ В РУП «МИНСКОЕ ОБЛАСТНОЕ АГЕНТСТВО ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Анализ регистрации сделок с недвижимостью производился нами на примере территориальной организации по государственной регистрации в период с 2005 г. по 2010 г.

Согласно имеющейся статистической информации количество зарегистрированных переходов прав на недвижимость на территории Минского района с 2005 г. по 2008 г. включительно возрастало, а с 2009 г. наблюдается снижение количества зарегистрированных переходов прав. Так, если в 2008 г. общее количество зарегистрированных переходов прав составило 11370 единиц, то в 2010 г. этот показатель снизился на 5969 единиц и составил 5401.

Вторичный рынок в значительной мере характеризует число регистраций переходов прав на основании сделок купли-продажи и дарения. Наименьший удельный вес переходов прав на основании договоров приходится на договоры мены и ренты. В 2005 г. было зарегистрировано 4115 сделок купли-продажи. В 2006 г. этот показатель составил 6047, увеличившись на 32%. В 2007 и 2008 г.г. на основании договоров купли-продажи было зарегистрировано 4311 и 5252 перехода прав собственности на объекты недвижимого имущества соответственно. В 2009 и 2010 г.г. на основании договоров купли-

продажи было зарегистрировано соответственно 3811 и 2460 переходов прав. Таким образом, число сделок купли-продажи недвижимости в 2010 г. уменьшилось по сравнению с 2005 г. почти на 40%.

Наибольший удельный вес в структуре зарегистрированных переходов прав в период с 2005 по 2010 г.г. приходится на земельные участки. В 2005 г. они составляют 83% от общего количества переходов прав, а в 2010 г. – 43%. На капитальные строения в 2007 г. приходится 25%, а в 2010 г. – 37%. Переходы прав на изолированные помещения составили в 2005 г. 17%, а в 2010 г. – 20%.

В 2005 г. было зарегистрировано 853 договора дарения объекта недвижимого имущества. За 2006-2008 г.г. количество регистраций данных договоров увеличилось на 2188 единиц и в 2008 г. составило 3041. В 2009 г. это количество становится равным 2535, а в 2010 г. – 1538. Таким образом в 2009–2010 г.г. наблюдается тенденция снижения числа зарегистрированных переходов прав на основании договоров дарения по сравнению с 2006-2008 гг.

Похожая ситуация происходит с количеством зарегистрированных переходов прав на основании свидетельств о праве на наследство. Так, в 2010 г. общее число зарегистрированных переходов прав на основании свидетельств о праве на наследство составило 1341 единицу, что по сравнению с 2008 г. меньше на 1614.

В 2007 г. в РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» было зарегистрировано 1239 договоров аренды. В 2008 г. этот показатель уменьшился и составил 1087 договоров. А в 2009 г. количество зарегистрированных договоров аренды сократилось до 642 (только на земельные участки). В 2007 г. удельный вес зарегистрированных договоров аренды земельных участков составил 80%, капитальных строений – 19%, а изолированных помещений – 1%. В 2008 г. эти показатели составили 86% для земельных участков, 11% для капитальных строений и 3% для изолированных помещений. Декретом Президента Республики Беларусь от 19 декабря 2008 г. отменена государственная регистрация договоров аренды и субаренды капитальных строений и изолированных помещений [2]. В связи с этим в настоящее время регистрируются лишь договоры аренды земельных участков.

Важным показателем инвестиционной активности является интенсивность регистраций ипотек. За 2007 г. в РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» было зарегистрировано 597 договоров ипотеки объектов недвижимого имущества, в 2008 г. – 1337 договоров, а в 2009 г. количество зарегистрированных договоров ипотеки уменьшилось в 1,5 раза и составило 876 единиц.

Из вышеизложенного, следует, что для РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» в целом характерна положительная динамика регистрации сделок с недвижимым имуществом. Развитие вторичного рынка недвижимости в первую очередь обусловлено развитием первичного рынка, социально-экономическими особенностями развития территории, юридической осведомленностью субъектов гражданских и земельных правоотношений.

#### **4. ЭФФЕКТИВНОСТЬ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Под эффектом системы регистрации необходимо понимать результат регистрационных действий, выраженный в абсолютных и относительных показателях, а под эффективностью системы регистрации – проведение определенного объема и вида регистрационных действий.

При комплексном подходе к процессу регистрации сделок с недвижимостью и регистрации перехода прав на объекты недвижимого имущества, с использованием структур юридического, технического и информационного обеспечения, государственная регистрация представляет собой многоканальную и многоуровневую систему, предусматривающую выполнение основных юридических и технических действий, необходимых для подготовки и проведения государственной регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом, начиная от приема документов и заканчивая внесением записей в единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Показатели функционирования системы организаций по регистрации подразделяются на две группы: 1) технические или операционные показатели и 2) политические или показатели земельного администрирования.

Систему организаций по государственной регистрации можно рассматривать как часть инфраструктуры государства, которая обеспечивает возможность оборота таких активов, как недвижимость. В этом случае ее функционирование измеряется показателями земельного администрирования. Эти показатели используются для того, чтобы поддержать или обосновать те или иные политические решения относительно управления рынком недвижимости, земельными ресурсами, оптимизации земельного администрирования. Для нас в структуре таких показателей наибольший интерес представляют интенсивность трансакций и интенсивность регистрации ипотек. Расчет данных показателей (индикаторов пропускной способности) для сделок с земельными участками приведен в таблице 1 и на *рисунке 1*.

Таблица 1. Индикаторы активности земельного рынка

Наименование	Расчетная формула для стран переходного периода	Величина для страны-члена ЕС
Интенсивность трансакций (перехода прав на земельные участки и другие объекты)	$SEC_1 = \text{число трансакций в год} / \text{общее число существующих собственников и землепользователей}$	$SEC_1 = 7\%$
Интенсивность ипотек (за год)	$SEC_2 = \text{число новых ипотек земельных участков в год} / \text{общее число существующих собственников и землевладельцев}$	$SEC_2 = 9\%$

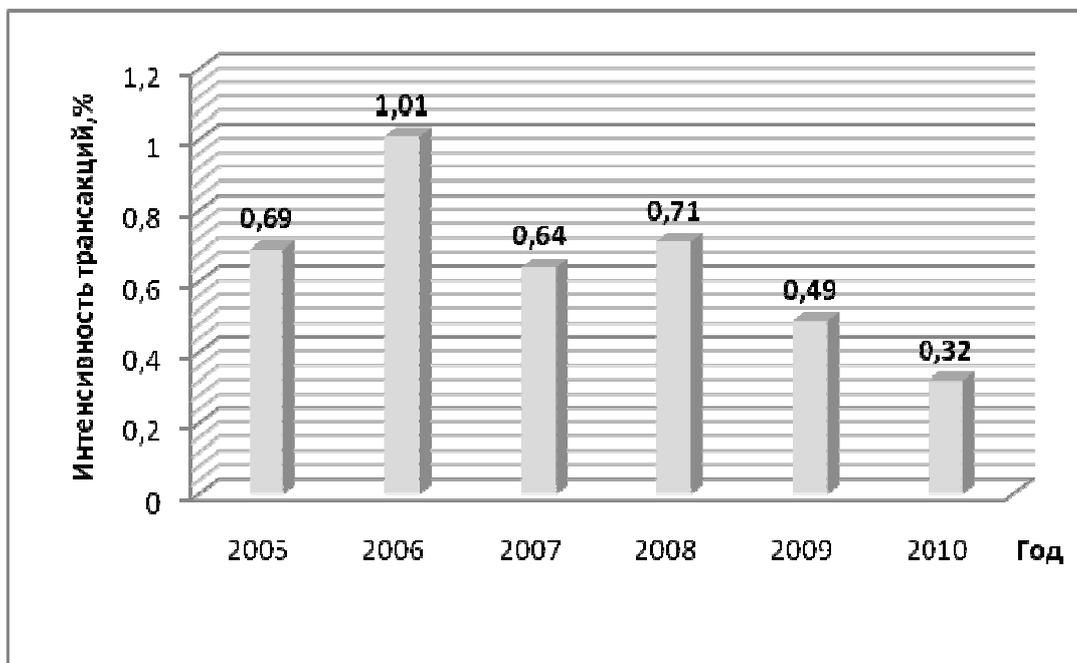


Рис. 1. Динамика интенсивности перехода прав на земельные участки в Минской области

Из приведенных данных видно, что интенсивность трансакций значительно ниже среднеевропейского уровня и колеблется от 0,32% в 2010 г. до 1,01% в 2006 г. Причем следует отметить, что территория, обслуживаемая РУП «Минское областное агентство по государственной регистрации и земельному кадастру», имеет высокий уровень социально-экономического развития, в связи с чем, полученные результаты можно проецировать и на всю республику. В Швеции, население которой такое же, как и в Республике Беларусь, количество переходов прав только на земельные участки составляет 295000 за год [3].

## 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Каждое государство, стремится строить экономическую систему, которая постоянно обновляется, впитывает в себя все лучшее из мирового опыта. Мы понимаем, что развитие экономики невозможно без создания стратегии информатизации государства и общества, ориентированной на предоставление широкого спектра электронных услуг для граждан и юридических лиц. Поэтому наше государство последовательно ведет работу по созданию базовых информационных ресурсов. Одним из таких ресурсов стал Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

В настоящее время система государственной регистрации требует дальнейшего совершенствования – решения вопросов, связанных с актуализированием системы безопасности Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, с постоянным расширением архивов регистрационных дел, совершенствованием порядка обращения в республиканскую и территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, в том числе не только по месту нахождения недвижимого имущества, и иных вопросов. Выполнение поставленных задач позволит: создать систему автоматической выдачи электронных документов, что даст возможность государственным органам и организациям получать электронные документы с электронной цифровой подписью из системы государственной регистрации в режиме реального масштаба времени; создать экстерриториальную систему государственной регистрации; сделать возможным электронную регистрацию, когда заявления и документы, основания государствен-

ной регистрации представляются для государственной регистрации дистанционно уполномоченными авторизованными лицами в форме электронных документов; создать цифровые архивы регистрационных дел и т.д. Данные мероприятия будут способствовать уменьшению затрат времени и средств за счет ускорения обращения документов и снижения эксплуатационных затрат, создадут более удобные условия как для граждан и юридических лиц, так и для государства, ускорив оборот недвижимости, обеспечив новое качество в осуществлении административных процедур.

#### Литература

1. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2012.
2. О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений: Декрет Президента Республики Беларусь, 19 декабря 2008 г. № 24 // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. Минск, 2012.
3. *Шавров С.А.* Вовлечение прав на землю в гражданский оборот: Практ. пособие / С.А. Шавров, А.Н. Шуманский. Минск: «Тонпик», 2003. – 134 с.