

поставщиком, был признан экономически несостоятельным (банкротом). При этом, как правило, ремонтная организация, осуществляющая безвозмездный гарантийный ремонт, действует на основании договора заключенного только между ней и продавцом. Таким образом, потребитель не имеет законного права заявить требование о проведении гарантийного ремонта непосредственно ремонтной организации. Связаться с изготовителем, находящимся за пределами Республики Беларусь, так же может быть затруднительно. К тому же это может затянуть сроки ремонта.

Ввиду изложенного, полагаем необходимым внести изменения в действующее законодательство Республики Беларусь о защите прав потребителей, что положительно отразится на правоприменительной деятельности.

Библиографический список

1. О защите прав потребителей: Закон Республики Беларусь от 19 ноября 1993 N 2572-XII // Консультант Плюс. Беларусь / [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Дата доступа: 13.11.2020.
2. Яхнина, Н.А. Значение гарантийных сроков в повышении качества продукции // Советское государство и право. – 1966. – № 7. – С. 93-99.
3. Хуснутдинов, Ф.Г. Правовая природа гарантийных сроков в потребительских отношениях. Вестник экономики, права и социологии // 2016. – № 1. – С. 213-215.
4. Шешенин, Е. Претензионные и гарантийные сроки в договоре купли-продажи // Советская юстиция. – 1968. – № 2. – С. 20-23.

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПРАВ НА НЕГО И СДЕЛОК С НИМ

И.С. Шахнов

*специалист РУП «Минское городское агентство
по государственной регистрации и земельному кадастру»*

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним – это элемент системы взаимодействия государства и общества, его неотъемлемая часть. В настоящее время законодателем выработана значительная правовая база, регулирующая схожие отношения, касающиеся государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. К таким относят Гражданский кодекс Республики Беларусь, Кодекс о земле Республики Беларусь и многие другие. Один из наиболее важных этапов становления рассматриваемых отношений связан с принятием Закона Республики Беларусь от 22 июня 2002 года № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее –

Закон о государственной регистрации). Он устанавливает 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 указанным Законом прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним [1].

В соответствии со ст. 5 Закона о государственной регистрации, одними из субъектов государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, являются регистраторы – работники соответствующих республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации, которые обладают рядом полномочий в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Например, они принимают в установленном порядке документы, необходимые для государственной регистрации, осуществляют регистрационные действия, присваивают кадастровые и инвентарные номера объектам недвижимого имущества, а также совершают иные действия в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Практическая деятельность регистраторов очень важна, поскольку позволяет выявить пробелы в действующем законодательстве. Она не представляется возможной без слаженного и чёткого функционирования системы административных процедур. Одной из наиболее актуальных в настоящее время является проблема, когда сроки осуществления административных процедур могут не согласовываться между собой. Чтобы понимать, о чём идет речь, рассмотрим одну из таких ситуаций более подробно.

В территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним обратилось физическое (или юридическое) лицо или индивидуальный предприниматель, с целью зарегистрировать дополнительное соглашение к договору об ипотеке.

В данном случае регистратором принимается два заявления о государственной регистрации:

1) во-первых, на государственную регистрацию дополнительного соглашения к договору об ипотеке (п. 22.3.45 Указа Президента Республики Беларусь от 26 апреля 2010 года № 200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» (далее – Указ № 200) [2], и п. 63 постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 9 ноября 2010 года № 63 «Об определении перечня документов и (или) сведений, запрашиваемых подчиненными Государственному комитету по имуществу государственными организациями при осуществлении административных процедур по заявлениям граждан» [3], в том случае, если заявитель – физическое лицо, а также п. 17.61 постановления Совета Министров Республики Беларусь от 17 февраля 2012 года № 156 «Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными

органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 февраля 2009 года № 193 и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь» (далее – постановление № 156) [4], и п. 48 постановления Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 19 июня 2012 года № 20 «Об установлении перечня документов и (или) сведений, запрашиваемых подчиненными Государственному комитету по имуществу государственными организациями при осуществлении административных процедур по заявлениям юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» [5], если заявитель – юридическое лицо);

2) во-вторых, на внесение исправлений в документы Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ) (п. 22.20 Указа № 200 [2] в случае обращения физического лица и п. 17.74 постановления № 156 [4], если заявитель – юридическое лицо).

Данные административные процедуры необходимо осуществлять в той последовательности, в которой они указаны выше. Действующим законодательством предусмотрен максимальный срок для государственной регистрации дополнительного соглашения к договору об ипотеке – 1 месяц (в случае запроса документов и (или) сведений от других государственных органов, иных организаций). В других случаях регистрационное действие может быть выполнено в обычном порядке (5 рабочих дней), ускоренном порядке (2 рабочих дня) и срочном порядке (1 рабочий день).

Что касается сроков внесения исправлений в документы ЕГРНИ, которым корректируется договор об ипотеке, то законом предусмотрено лишь два срока – 1 месяц (в случае запроса документов и (или) сведений от других государственных органов, иных организаций) и 3 рабочих дня со дня подачи заявления.

Таким образом, налицо проблема соотношения двух указанных административных процедур. Ведь если заявитель закажет государственную регистрацию дополнительного соглашения к договору об ипотеке в несрочном порядке (5 рабочих дней), а для внесения исправлений в документы ЕГРНИ предусмотрен общий срок 3 дня, и два заявления принимаются одновременно, то регистратор не успеет осуществить второе регистрационное действие.

На практике сложился следующий подход, дающий возможность выйти из ситуации: в Разделе V «Дополнительные сведения» заявления на внесение исправлений в документы ЕГРНИ включают фразу: «Прошу считать датой подачи заявления дату государственной регистрации вышеуказанного дополнительного соглашения». Она позволяет приступить к осуществлению второй административной процедуры уже после государственной регистрации дополнительного соглашения к договору об ипотеке.

Подобный подход не решает проблему досконально. Ввиду частого обращения заявителей с подобными двумя заявлениями, полагаем, необходимо

законодательно закрепить возможность регистраторов недвижимости осуществлять внесение исправлений в документы ЕГРНИ в течение 3 рабочих дней после государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения. На наш взгляд, указанную ситуацию можно решить, закрепив в примечаниях к п. 22.20 Указа № 200 и п. 17.74 постановления № 156 следующую формулировку: «При подаче заявления о государственной регистрации дополнительного соглашения к договору об ипотеке срок процедуры начинается течь с момента государственной регистрации дополнительного соглашения к договору об ипотеке». Думается, подобное увеличение срока для внесения исправлений в документы ЕГРНИ позволит решить сложившуюся проблему.

Библиографический список

1. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-З (с изм. и доп.) // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2002. – № 87. – № 2/882.
2. Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан: Указ Президента Респ. Беларусь, 26 апр. 2010 г., № 200 (с изм. и доп.) // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2010. – № 119. – 1/11590.
3. Об определении перечня документов и (или) сведений, запрашиваемых подчиненными Государственному комитету по имуществу государственными организациями при осуществлении административных процедур по заявлениям граждан : постановление Гос. комитета по имуществу Респ. Беларусь, 9 нояб. 2010 г., № 63 (с изм. и доп.) // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2010. – № 277. – 8/22936.
4. Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, внесении дополнения в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 14 февраля 2009 г. № 193 и признании утратившими силу некоторых постановлений Совета Министров Республики Беларусь: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 17 февр. 2012 г., № 156 (с изм. и доп.) // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2012. – № 35. – 5/35330.
5. Об установлении перечня документов и (или) сведений, запрашиваемых подчиненными Государственному комитету по имуществу государственными организациями при осуществлении административных процедур по заявлениям юридических лиц и индивидуальных предпринимателей : постановление Гос. комитета по имуществу Респ. Беларусь, 19 июня 2012 г., № 20 (с изм. и доп.) // Нац. правовой Интернет-портал Респ. Беларусь. – 2012. – 8/26093.