

Сергеева С. С.
**ОСОБЕННОСТИ УДОСТОВЕРЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ,
ЯВЛЯЮЩИХСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ**

*Сергеева Софья Сергеевна, студентка 4 курса Академии управления при
Президенте Республики Беларусь, г. Минск, Беларусь, sonia2004763@gmail.com*

Научный руководитель: старший преподаватель Медведева В. В.

Недвижимое имущество является специфическим объектом гражданских правоотношений, который обладает своим порядком государственного регулирования. Основным инструментом государственного регулирования правоотношений с недвижимым имуществом является государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Однако некоторые из правоотношений с недвижимым имуществом могут быть обременены дополнительными этапами регулирования. Одним из таких примеров служит механизм государственного регулирования сделок с недвижимым имуществом. Регулирование оборота недвижимого имущества посредством заключения сделок с недвижимым имуществом происходит в два этапа: первым этапом является обязательное нотариальное удостоверение документов, являющихся основанием государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом (далее – удостоверение сделки), вторым этапом – государственная регистрация сделки. Несоблюдение одного из вышеизложенных этапов влечет за собой недействительность сделки с недвижимым имуществом, согласно п. 1 ст. 166 Гражданского кодекса Республики Беларусь. Данный порядок позволяет обеспечить безопасность вещных прав граждан, включая индивидуальных предпринимателей (далее – ИП), и юридических лиц от незаконного распоряжения недвижимым имуществом.

Ввиду политики цифрового развития Республики Беларусь происходит перевод административных процедур и государственных услуг в электронный формат в рамках подпрограммы «Цифровое развитие государственного управления», утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 2 февраля 2021 г. № 66 «О Государственной программе “Цифровое развитие Беларуси” на 2021–2025 годы». Исключением не стало и удостоверение сделок с недвижимым имуществом организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, что нашло отражение в распоряжении Премьер-министра Республики Беларусь от 27 апреля 2020 г. № 119р «Об административных процедурах, планируемых к переводу в электронную форму». Однако на практике возникает вопрос о том, как перевести удостоверение в электронную форму.

Согласно п. 1 ст. 68 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации), регистратор может осуществить по просьбе любой из сторон сделки составление документов, являющихся основанием для государственной

регистрации сделки с недвижимым имуществом. По этой причине возникает вопрос о порядке составления документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом в случае осуществления удостоверения в электронной форме.

Исходя из сложившейся практики осуществления удостоверения сделок с недвижимым имуществом вне помещения организации по государственной регистрации и из новых правовых тенденций в сфере государственной регистрации, нами разработаны два варианта составления документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом: сторона сделки будет запрашивать составление документов перед подачей заявления на удостоверение сделки; составление документов будет реализовываться регистратором недвижимости в онлайн-формате посредством видео-конференц-связи со сторонами сделки и иными участниками. На наш взгляд, оба из предложенных варианта могут быть реализованы на практике. Однако для их реализации требуется внести нормы, закрепляющие порядок составления документов при электронном удостоверении сделок с недвижимым имуществом, в постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 8 августа 2013 г. № 38 «Об утверждении Инструкции о порядке удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом».

Таким образом, недвижимое имущество, являясь специфическим объектом гражданских правоотношений, обладает особыми инструментами государственного регулирования, одним из которых является удостоверение сделок с недвижимым имуществом. Осуществление удостоверения сделок регистратором представляет особый интерес ввиду тенденции к переводу всех административных процедур в электронный формат, в том числе и удостоверения сделок с недвижимым имуществом. Однако на практике возникают вопросы по реализации перевода в электронную форму: порядок составления документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки. Нами предложены варианты способов составления документов при электронном удостоверении сделки с недвижимым имуществом. Оба из предложенных вариантов могут быть реализованы на практике.

Станкевич М. А.

НОВЕЛЛЫ В ОБЛАСТИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

*Станкевич Максим Андреевич, студент 3 курса Белорусского
государственного университета, г. Минск, Беларусь, stenli.maksim@gmail.com*

Научный руководитель: канд. юрид. наук, доцент Третьякова И. П.

В современном мире предпринимательство стало неотъемлемой частью экономической жизни. Оно охватывает широкий спектр деятельности, включая малый и средний бизнес, а также индивидуальные инициативы.