

НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРАВ НА НИХ И СДЕЛОК С НИМИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

А. И. Касьянчик

Академия управления при Президенте Республики Беларусь

С принятием Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества, а также возникновение, переход, прекращение прав на недвижимое имущество, включая сделки с недвижимым имуществом, подлежат государственной регистрации.

Однако на сегодняшний день ряд земельных участков, особенно в сельских населенных пунктах, являются незарегистрированными в установленном законом порядке, т. е. юридически не признаны и не подтверждены государством. При этом определенные характеристики указанных земельных участков (площадь земельного участка, площадь участка, находящегося в частной собственности, площадь земельного участка, за-

строенного капитальными строениями) все-таки зафиксированы в похозяйственных книгах сельских исполнительных и распорядительных органов, которые ведутся в соответствии с Инструкцией об организации ведения похозяйственного учета, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 15 ноября 2005 г. № 1273 «Об организации ведения похозяйственного учета».

Законодательством Республики Беларусь предусмотрено создание наиболее оптимальных и менее затратных условий для государственной регистрации земельных участков отдельными категориями граждан. Так, если сведения о земельном участке гражданина внесены в похозяйственную книгу до 1985 г., то при заключении сделки по отчуждению данного земельного участка гражданин может обратиться в сельский исполнительный орган с заявлением о проведении землеустроительных работ. Такие работы будут произведены за счет государства, а расходы по государственной регистрации земельного участка будут возложены на покупателя.

Если сведения о земельном участке внесены в похозяйственную книгу до января 1999 г., то его владелец может обратиться в сельский исполком, вне зависимости от факта отчуждения земельного участка, с заявлением о проведении землеустроительных работ. В этом случае работы будут произведены за счет государства, однако расходы по государственной регистрации земельного участка в полном объеме будет нести его владелец. Если сведения о земельном участке внесены в похозяйственную книгу после 1 января 1999 г., то владелец земельного участка в полном объеме будет нести все расходы, необходимые для проведения землеустроительных работ и государственной регистрации земельного участка.

При этом перечисленные льготы не действуют, если с момента внесения земельного участка в похозяйственную книгу, он отчуждался или передавался по наследству.

Таким образом, гражданин, который приобрел земельный участок в соответствии с законодательством, действовавшим на момент приобретения земельного участка, в любом случае несет расходы по проведению землеустроительных работ и государственной регистрации, что недопустимо, поскольку данные положения противоречат закреплённому Конституцией Республики Беларусь принципу недопустимости обратной силы закона.

На основании вышеизложенного, полагаем, что в земельное законодательство и законодательство о государственной регистрации недвижимого имущества следует внести изменения, предусматривающие проведение землеустроительных работ и государственной регистрации земельных участков, приобретенных в соответствии с действовавшим законодательством, полностью за счет государства.