Законодательство Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

Статья 2 ЗоГР: отношения, связанные с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь, регулируются:

- Гражданским кодексом Республики Беларусь;
- Кодексом Республики Беларусь о земле;
- Законом Республики Беларусь от 22.07.2002

"О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»

- иными актами законодательства Республики Беларусь

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним – административная процедура

Физические лица:

- Указ Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 №200 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан» **глава 22**
- Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 09.11.2010 N 63 «Об определении перечня документов и (или) сведений, запрашиваемых подчиненными Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь государственными организациями при осуществлении административных процедур по заявлениям граждан»

Юридические лица

- Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 17.02.2012 N 156 "Об утверждении единого перечня административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», **глава 17;**
- Постановление Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 19.06.2012 N 20 "Об установлении перечня документов и (или) сведений, запрашиваемых подчиненными Государственному комитету по имуществу Республики Беларусь государственными организациями при осуществлении административных процедур по заявлениям юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»

ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (СТ. 1 ЗОГР)

- - кадастровый номер, назначение, описание границ, местонахождение, площадь ***земельного участка***;
- инвентарный номер, назначение, местонахождение, площадь и (или) другие размеры ***капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места***,
- а также другие характеристики объектов недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь

Статья 3 ЗоГР

виды объектов недвижимого имущества:

- 1. земельные участки;
- 2. капитальные строения (здания, сооружения);
- 2-1. незавершенные законсервированные капитальные строения; (02.05.2008)
- 1.3. изолированные помещения, в том числе жилые;
- 1.3-1. машино-места; (03.06.2011)
- 1.4. предприятия как имущественные комплексы;
- 1.5. другие виды недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

Статья 1 Кодекса РБ о земле

- **земельный участок - часть земной поверхности, имеющая *границу и *целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями)**

- НО! земля (земли) - земная поверхность, включая почвы, рассматриваемая как компонент природной среды, средство производства в сельском и лесном хозяйстве, пространственная материальная основа хозяйственной и иной деятельности

- ***граница земельного участка** - условная линия на поверхности земли и проходящая по этой линии условная вертикальная плоскость, отделяющие земельный участок от других земель, земельных участков

- ***целевое назначение земельного участка** - установленные решением об изъятии и предоставлении земельного участка порядок, условия и ограничения использования земельного участка для конкретных целей

- **капитальное строение (здание, сооружение)** - любой построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого признано завершенным в соответствии с законодательством Республики Беларусь, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

- **незавершенное законсервированное капитальное строение** - законсервированный объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с законодательством Республики Беларусь, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

- **изолированное помещение** - внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками,
- имеющая самостоятельный вход:
  - из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.) либо
  - с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или
  - через другие помещения, территорию путем установления сервитута,

назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним

- **машино-место** - место стоянки, предназначенное для размещения транспортного средства и являющееся частью капитального строения (здания, сооружения, в том числе автомобильной стоянки), принадлежащее юридическому или физическому лицу и зарегистрированное как объект недвижимого имущества в соответствии с правилами, установленными законодательством Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для нежилых изолированных помещений

Объекты государственной регистрации (Статья 4 ЗоГР)

- Объектами государственной регистрации являются:

* *В отношении недвижимого имущества*

- создание,

- изменение,

- прекращение существования недвижимого имущества;

* *В отношении прав на недвижимое имущество*

- возникновение,

- переход,

- прекращение прав на недвижимое имущество, в том числе долей в правах,

- ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество в соответствии с настоящим Законом и иными законодательными актами Республики Беларусь

!!!! Исключение: доли в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения

* *сделки с недвижимым имуществом, подлежащие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации*

Государственная регистрация недвижимого имущества - юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества (статья 7 ЗоГР)

Основаниями для государственной регистрации создания недвижимого имущества являются (статья 44 ЗоГР):

- выделение вновь образованного земельного участка;
- строительство и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;
- строительство и консервация незавершенного капитального строения;
- разрешение в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, строительство которых было осуществлено самовольно;
- раздел недвижимого имущества;
- слияние недвижимого имущества;
- вычленение изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения);
- иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

Вновь образованное недвижимое имущество - *земельный участок, выделенный из земель, не зарегистрированных в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;

*вновь построенное капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, изолированное помещение, машино-место

Документами, подтверждающими создание вновь образованного земельного участка, являются:

- землеустроительное дело;
- документ, определяющий целевое использование земельного участка в соответствии с законодательством Республики Беларусь.

Документами, подтверждающими создание вновь построенного капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, являются

- решение (приказ, постановление, распоряжение) лица (органа), назначившего приемочную комиссию, об утверждении акта приемки объекта в эксплуатацию;
- решение местного исполнительного и распорядительного органа, определяющее назначение капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, либо решение других органов, имеющих в соответствии с законодательством Республики Беларусь полномочия определять назначение капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;
- технический паспорт на капитальное строение (здание, сооружение), изолированное помещение, машино-место.

! Вышеуказанные документы, за исключением технического паспорта, не требуются при государственной регистрации создания садовых домиков, хозяйственных строений и сооружений, необходимых для ведения коллективного садоводства на земельных участках, находящихся у членов садоводческого товарищества для этих целей.

Основаниями для государственной регистрации изменения недвижимого имущества являются (статья 45 ЗоГР):

- изменение границ земельного участка;
- строительство и ввод в эксплуатацию надстройки, пристройки капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;
- перестройка и ввод в эксплуатацию капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места;
- разрешение в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации изменения капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, надстройка, пристройка, перестройка которых были осуществлены самовольно;
- гибель или уничтожение части капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места;
- изменение назначения недвижимого имущества;
- завершение строительства незавершенного законсервированного капитального строения и ввод в эксплуатацию ранее законсервированного объекта;
- иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

Основаниями для государственной регистрации прекращения существования недвижимого имущества являются (статья 46 ЗоГР):

- принятие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, решения, предусматривающего прекращение существования земельного участка;
- гибель или уничтожение (снос) капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места;
- раздел недвижимого имущества;
- слияние недвижимого имущества;
- иные основания, предусмотренные законодательством Республики Беларусь.

Государственная регистрация права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество (статья 8 ЗоГР)

- Государственная регистрация права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество.
- Право, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, переходят, прекращаются с момента государственной регистрации соответственно их возникновения, перехода, прекращения и удостоверяются свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации.
- Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права или ограничения (обременения) права на недвижимое имущество может быть признана недействительной только в судебном порядке.

Государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение права собственности, а также следующих прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество:

- **2.1. пожизненного наследуемого владения земельным участком;**
- **2.2. постоянного пользования земельным участком;**
- **2.3. временного пользования земельным участком, если иное не предусмотрено законодательными актами Республики Беларусь;**
- 2.4. оперативного управления;
- 2.5. хозяйственного ведения;
- 2.6. доверительного управления;
- 2.7. аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь;
- 2.10. сервитута;
- 2.11. ипотеки;
- 2.11-1. ренты;
- 2.11-2. залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества;
- 2.11-3. залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;
- 2.12. ареста;
- 2.13. ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества в связи с присвоением ему статуса историко-культурной ценности;
- 2.14. исключен;
- 2.15. ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества;
- 2.15-1. ограничения (обременения) прав в использовании земельных участков;
- 2.16. иных ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, возникающих в силу законодательных актов Республики Беларусь или установленных уполномоченными государственными органами в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь.

Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом - юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки

- Государственной регистрации подлежат договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, подлежащих государственной регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 ЗоГР, в том числе договоры:
- 1. отчуждения недвижимого имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента и др.);
- 2. об ипотеке, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь;
- 3. доверительного управления недвижимым имуществом;
- 4. аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами Республики Беларусь;
- 5-2. залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества;
- 5-3. залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;
- 5-4. вычленения изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения);
- 6. раздела недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта недвижимого имущества;
- 7. слияния двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности;
- 8. об установлении или изменении долей в праве собственности на недвижимое имущество;
- 9. об изменении или расторжении зарегистрированных договоров с недвижимым имуществом.
- Государственной регистрации подлежат также иные сделки с недвижимым имуществом в случаях, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь.

Система государственных организаций в области государственной регистрации:

- специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации, подчиненный Правительству Республики Беларусь (Государственный комитет по государственному имуществу);
- республиканская организация по государственной регистрации (ГУП Национальное кадастровое агентство)
- территориальные организации по государственной регистрации (6 областных и Минское городское агентство, филиалы, бюро)

Субъекты государственной регистрации (Статья 5 ЗоГР)

- Субъектами государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним являются:
- республиканская организация по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним,
- территориальные организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним
- регистраторы,
- собственники недвижимого имущества и обладатели иных прав в отношении недвижимого имущества (правообладатели),
- лица, претендующие на приобретение прав в отношении недвижимого имущества (кандидаты в правообладатели).

Правообладателями и кандидатами в правообладатели могут быть:

- Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы;
- юридические лица Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица;
- индивидуальные предприниматели;
- граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства;
- иностранные государства.

. Регистраторы - работники соответствующих республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации, которые обладают исключительным правом (ст 16 ЗоГР):

- 1. принимать в установленном порядке документы, представленные для осуществления государственной регистрации;
- 2. совершать регистрационные действия:
- осуществлять государственную регистрацию создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества;
- осуществлять государственную регистрацию возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;
- осуществлять государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом;
- 3. присваивать кадастровый, инвентарный номер объекту недвижимого имущества;
- 4. вносить записи в регистрационную книгу;
- 5. вносить документы в регистрационные дела, записи в опись заявлений и документов, содержащихся в регистрационном деле;
- 6. вносить информацию в журнал регистрации заявлений.

- Регистратором может быть назначен гражданин Республики Беларусь, прошедший аттестацию на регистратора. Регистратор должен иметь высшее юридическое образование, или высшее образование по специальности "Земельный кадастр", или высшее образование и опыт осуществления регистрационных действий не менее трех лет на день официального опубликования настоящего Закона.
- Специально уполномоченный орган государственного управления вправе устанавливать дополнительные требования к назначению регистратора.
- Регистратор обязан перед назначением и не менее чем один раз в пять лет проходить аттестацию.
- Регистратор республиканской организации по государственной регистрации назначается на должность и освобождается от занимаемой должности руководителем республиканской организации по государственной регистрации. Регистратор территориальной организации по государственной регистрации назначается и освобождается от занимаемой должности руководителем соответствующей территориальной организации по государственной регистрации.

Статья 17 ЗоГР
Независимость регистратора

- В своей деятельности регистратор подчиняется только требованиям законодательства Республики Беларусь.
- Регистратор **не вправе** совершать регистрационные действия:
- 1. результаты которых представляют для него имущественный или иной личный интерес;
- 2. на свое имя и от своего имени, на имя и от имени своего супруга (супруги), его и своих родственников (родителей, детей, внуков, деда, бабки, родных братьев и сестер).
- 3. Регистратор **не имеет права**:
- 3.1. заниматься предпринимательской деятельностью лично или через посредников, а также быть поверенным у третьих лиц по вопросам, связанным с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- 3.2. принимать вознаграждения, пользоваться услугами и льготами в личных целях за оказание гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам любого содействия с использованием своего служебного положения;
- 3.3. самостоятельно или через посредника принимать участие в управлении юридическими лицами, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами Республики Беларусь

Порядок совершения регистрационных действий (ст 31 ЗоГР)

- Регистрационные действия совершаются в следующем порядке:
- 1. прием документов, представленных для осуществления государственной регистрации;
- 2. принятие решения о совершении регистрационных действий;
- 3. совершение регистрационных действий;
- 4. удостоверение произведенной государственной регистрации.

При совершении регистрационных действий регистратор имеет право:

- 1. запрашивать из государственных органов, иных государственных организаций сведения и документы, необходимые для совершения регистрационных действий;
- 2. изготавливать копии документов и выписок из них, свидетельствовать их верность;
- 3. давать разъяснения и консультации по вопросам совершения регистрационных действий;
- 4. назначать техническую инвентаризацию и проверку характеристик недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных специально уполномоченным органом государственного управления;
- 5. назначать экспертизу подлинности документов, представленных для осуществления государственной регистрации, в случаях и порядке, установленных специально уполномоченным органом государственного управления;
- 6. приостанавливать совершение регистрационных действий в случаях, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 35 ЗоГР;
- 7. отказать в совершении регистрационных действий в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 ЗоГР.

Общие требования к документам, представленным для осуществления государственной регистрации (ст 32 ЗоГР)

- Документы, представленные для осуществления государственной регистрации, должны включать:
- 1. заявление о государственной регистрации;
- 2. документы, содержащие идентификационные сведения, подлежащие занесению в регистрационную книгу при совершении регистрационных действий, а также документы, подтверждающие полномочия представителей и должностных лиц, и (или) документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших документ, выражающий содержание сделки, на его подписание, если иное не установлено законами Республики Беларусь, нормативными правовыми актами Президента Республики Беларусь и Совета Министров Республики Беларусь;
- 3. документы, являющиеся основанием для государственной регистрации, если иное не установлено законами Республики Беларусь, нормативными правовыми актами Президента Республики Беларусь и Совета Министров Республики Беларусь;
- 4. документы, подтверждающие внесение платы за осуществление государственной регистрации;
- 5. документы, подтверждающие уплату государственной пошлины в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

- Документы, представленные для осуществления государственной регистрации, не должны иметь подчисток, приписок, зачеркнутых слов, неоговоренных исправлений, не должны быть выполнены карандашом или с нарушением правил делопроизводства, а также не должны иметь серьезных повреждений, не позволяющих однозначно истолковать их содержание.
- Документы, составленные за пределами Республики Беларусь в соответствии с законодательством иностранного государства, должны быть легализованы, если иное не предусмотрено законодательством Республики Беларусь.

Регистратор отказывает в приеме документов, представленных для совершения регистрационного действия, в случаях, если (ст 34 ЗоГР):

- 5.1. эти документы не соответствуют требованиям законодательства Республики Беларусь;
- 5.2. эти документы поданы ненадлежащим лицом или способом;
- 5.3. заявление о государственной регистрации подписано ненадлежащим лицом;
- 5.4. регистрационное действие подлежит совершению в другой организации по государственной регистрации или другим регистратором;
- 5.5. представлены не все документы, необходимые для осуществления государственной регистрации;
- 5.6. представлены документы, содержащие недостоверные сведения либо сведения, не соответствующие данным документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, за исключением случая, когда расхождение вызвано технической ошибкой;
- 5.7. содержание документов, представленных для осуществления государственной регистрации, не согласуется между собой;
- 5.8. указанные в заявлении о государственной регистрации имущество, право, ограничение (обременение) права, сделка не подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь.

Регистратор отказывает в совершении регистрационного действия в случаях, если (статья 36 ЗоГР):

- 1.1. обнаружены основания для отказа в приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации;
- 1.2. обнаружено несоответствие результатов проверки характеристик недвижимого имущества данным, содержащимся в документах, представленных для осуществления государственной регистрации, за исключением государственной регистрации возникновения, перехода прав на недвижимое имущество в порядке наследования либо на реконструируемое недвижимое имущество, осуществляемой на основании данных документов единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним;
- 1.3. при государственной регистрации нарушаются законные права других лиц;
- 1.4. при государственной регистрации нарушаются требования законодательных актов Республики Беларусь;
- 1.5. имеется запись о регистрации ареста или ограничения распоряжения недвижимым имуществом, сделка или права в отношении которого заявлены к государственной регистрации, кроме случаев, если иное не установлено законодательными актами Республики Беларусь;
- 1.6. одновременно представлены от разных заявителей два или более заявления о государственной регистрации одного и того же недвижимого имущества, одних и тех же сделок, прав, ограничений (обременений) прав, одновременная государственная регистрация которых невозможна. Данное основание для отказа в совершении регистрационного действия может быть применено только в случае, если в отношении двух или более заявителей не имеется иных оснований для отказа в совершении регистрационного действия

Обжалование действий (бездействия) регистратора (статья 43 ЗоГР)

- Заинтересованное лицо, считающее, что регистратор своими действиями (бездействием) нарушил его гражданские права, имеет право подать жалобу на действия (бездействие) регистратора в суд либо в течение одного года обратиться с заявлением в соответствующую территориальную или республиканскую организацию по государственной регистрации.
- При поступлении в организацию по государственной регистрации заявления заинтересованного лица о намерении обратиться в суд для оспаривания совершенного регистрационного действия регистратор незамедлительно вносит в регистрационную книгу отметку о поступлении соответствующего заявления.