

Обоснование необходимости издания проекта Закона
Республики Беларусь ”О внесении изменений в некоторые законы
Республики Беларусь по вопросам государственной регистрации
недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним“
(далее – законопроект)

1. Цель и правовые основания подготовки законопроекта.

Законопроект подготовлен на основании пункта 1 Плана работы республиканских органов государственного управления по реализации отсылочных и (или) бланкетных норм, содержащихся в законодательных актах, включенных в Свод законов Республики Беларусь, приведенного в приложении к распоряжению Премьер-министра Республики Беларусь Румаса С.Н. от 18 февраля 2020 г. № 60р, во исполнение подпункта 1.4 пункта 1 Плана мероприятий по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 24 марта 2021 г. № 116 ”Об отчуждении жилых домов в сельской местности и совершенствовании работы с пустующими домами“, утвержденного Заместителем Премьер-министра Республики Беларусь Субботиным А.М. 15 апреля 2021 г. № 06/307-138/293, подпункта 4.2 пункта 4 Плана мероприятий по реализации Указа Президента Республики Беларусь от 25 июня 2021 г. № 240 ”Об административных процедурах, осуществляемых в отношении субъектов хозяйствования“, и выполнению поручения Главы государства от 16 июня 2021 г. № 11/120-104 П661, утвержденного Первым заместителем Премьер-министра Снопковым Н.Г. 17 августа 2021 г. № 11/225-920/171, пункта 3 Плана подготовки проектов законодательных актов на 2022 год, утвержденного Указом Президента Республики Беларусь от 23 декабря 2021 г. № 508, подпункта 1.1 пункта 1 Плана мероприятий по реализации статьи 2 Закона Республики Беларусь от 18 апреля 2022 г. № 163-З ”Об изменении Закона Республики Беларусь ”Об архивном деле и делопроизводстве в Республике Беларусь“, пункта 5 Плана подготовки (участия в подготовке) проектов законодательных актов республиканскими органами государственного управления в 2022 г., утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 8 февраля 2022 г. № 73, в том числе в целях:

дальнейшего развития системы организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организации по государственной регистрации) в части совершенствования механизма управления системой организаций по государственной регистрации;

развития государственных информационных систем и ресурсов государственного земельного кадастра, пересмотра механизмов и подходов при осуществлении государственной регистрации с учетом

экстерриториальных принципов государственной регистрации;

актуализации норм 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 регистрации) и приведения их в соответствие с вновь принятыми (изданными) законодательными актами;

устранения пробелов в правовом регулировании правоотношений по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также удостоверению документов, которые являются основанием для государственной регистрации сделок с объектами недвижимого имущества;

совершенствования практики осуществления государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, удостоверения документов, внесения исправлений в документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистр недвижимости, внесение исправлений соответственно), предоставления информации с учетом проводимых в республике мероприятий по цифровизации различных сфер правового регулирования, включая сферу, регулируемую Законом о регистрации, а также имеющейся правоприменительной практики ряда зарубежных государств.

2. Обоснованность выбора вида правового акта.

В соответствии с пунктом 4 статьи 33 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З "О нормативных правовых актах" (далее – Закон о нормативных правовых актах) внесение изменений в нормативный правовой акт осуществляется принявшим (издавшим) его нормотворческим органом (должностным лицом) путем принятия (издания) нормативного правового акта того же вида, что и этот акт, если иное не установлено законодательными актами.

3. Предмет правового регулирования структурных элементов законопроекта, изменяющих существующее правовое регулирование соответствующих общественных отношений, информация об изменении концептуальных положений законодательства, институтов отрасли (отраслей) законодательства и правовых последствиях такого изменения.

3.1. Законом Республики Беларусь от 10 ноября 2008 г. № 455-З "Об информации, информатизации и защите информации" (далее – Закон об информатизации) введены понятия государственного информационного ресурса, государственной информационной системы, ее оператора.

Согласно Закону о регистрации в настоящее время единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок

с ним определяется как систематизированный свод сведений и документов в отношении зарегистрированных объектов недвижимого имущества, находящихся на территории Республики Беларусь. Указанный свод сведений и документов состоит из четырех документов: журнал регистрации заявлений, регистрационная книга, регистрационное дело и кадастровая карта. Вместе с тем с учетом норм статьи первой Закона об информатизации представляется, что база данных (совокупность структурированной и взаимосвязанной информации, организованной по определенным правилам на материальных носителях), фактически применительно к Закону о регистрации представляет собой сведения, подлежащие внесению в журнал регистрации заявлений и регистрационную книгу и в настоящее время вносимые в единую централизованную базу данных вместо разрозненных бумажных документов. Таким образом, целесообразно закрепление в Законе о регистрации изменения подходов к определению регистра недвижимости и его составу.

С учетом требований абзаца девятнадцатого статьи 1 Закона об информатизации в части определения информационного ресурса как организованной совокупности документированной информации, включающей базы данных, другие совокупности взаимосвязанной информации в информационных системах, внедрения автоматизированной информационной системы ведения Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – АИС NKA_NET 3), в Законе о регистрации предлагается указание измененного состава регистра недвижимости как государственного информационного ресурса, в том числе с учетом законодательства об информатизации.

В соответствии со статьей 25 Закона о регистрации предусмотрено заведение регистрационного дела на электронном носителе, что позволяет осуществить фактическое формирование электронного архива регистрационных дел.

Учитывая тенденции цифровизации данной сферы предлагается изложить в новой редакции определение термина ”регистрационное дело“ и ввести определение термина ”электронный архив регистрационных дел“ (предназначенный для хранения в электронном виде документов, представленных для осуществления регистрации либо изготовленных регистраторами).

С учетом изложенного, предлагается закрепить соответствующие нормы в статьях 1, 22 и 27 Закона о регистрации.

3.2. Статьей 6 Закона о регистрации установлено требование о предоставлении нотариально удостоверенной доверенности для

подтверждения полномочий представителей граждан и индивидуальных предпринимателей в отношениях, регулируемых Законом о регистрации.

Вместе с тем, с целью максимального учета интересов граждан и оказания комплекса услуг с учетом пожеланий потребителей законопроектом предлагается правовой механизм, согласно которому заявитель сможет обратиться в организацию по государственной регистрации один раз и при этом подать заявление в отношении всех интересующих его и подлежащих осуществлению административных процедур. С указанной целью созданы технические возможности системы государственной регистрации и проведены необходимые организационные мероприятия для совершения всех действий в одном месте по единичному обращению гражданина.

Препятствием в настоящее время для реализации в полной мере указанных задач является установленное только Законом о регистрации требование о том, что полномочия представителей граждан и индивидуальных предпринимателей в сфере государственной регистрации должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

Регистратор, являясь экспертом в обозначенных сферах, объективно имеет возможность определения полного перечня полномочий, подлежащих предоставлению доверителем своему представителю во избежание возможных рисков, связанных с отказами в осуществлении административных процедур в сфере государственной регистрации, выполнении работ по технической инвентаризации.

Учитывая предписания пункта 2 статьи 186 Гражданского кодекса Республики Беларусь, предлагается внести изменения в статьи 6, 16 Закона о регистрации в части предоставления полномочий на удостоверение регистраторами доверенностей на представление интересов в области государственной регистрации, сохранив возможность нотариального удостоверения доверенности на представление интересов в организации по государственной регистрации.

При этом в отношении сделок, требующих нотариальной формы, законопроектом предусматривается нотариальное удостоверение доверенности.

3.3. Согласно Закону Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 423-З "О мелиорации земель" (далее – Закон № 423-З) мелиоративная система – имущественный комплекс, в состав которого входят гидротехнические сооружения, защитные насаждения, а также необходимые для их использования, эксплуатации (обслуживания) автомобильные дороги, мосты и иные взаимосвязанные сооружения и устройства, обеспечивающие создание и поддержание оптимальных для

сельскохозяйственных растений, лесов и иных насаждений водного, воздушного, теплового и питательного режимов почв.

Таким образом, мелиоративная система представляет собой сложный имущественный комплекс, который включает в себя как объекты, не подлежащие государственной регистрации в силу Закона о регистрации (защитные насаждения, каналы, оборудование и т.д.), так и незначительную часть объектов недвижимого имущества, подпадающих под действие требований данного Закона (шлюзы, автомобильные дороги, мосты и т.д.).

Законом № 423-З и постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 10 июля 2009 г. № 920 "О некоторых вопросах эксплуатации (обслуживания) и ведения государственного учета мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений" предусмотрен государственный учет мелиоративных и водохозяйственных систем, который ведется в формах паспортов мелиоративных систем, технических паспортов гидротехнических сооружений, ведомостей и реестров.

Таким образом, законопроектом устанавливается, что правила государственной регистрации не распространяются на гидротехнические сооружения и мелиоративные системы.

3.4. Одним из объектов государственной регистрации в соответствии со статьей 4 Закона о регистрации является доля в праве на недвижимое имущество. Кроме того, указанной нормой к объектам государственной регистрации отнесены ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество.

Вместе с тем, в пункте 2 статьи 8 Закона о регистрации отсутствует корреспондирующая норма о возможности осуществления государственной регистрации ареста зарегистрированной доли в праве собственности на объект недвижимого имущества.

С учетом практики применения Закона о регистрации дополняется пункт 2 статьи 8 Закона о регистрации соответствующей нормой.

3.5. В связи с вступлением в силу изменений в Конституцию Республики Беларусь Декрет Президента Республики Беларусь от 19 декабря 2008 г. № 24 "О некоторых вопросах аренды капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест" (далее – Декрет) законопроектом признается утратившим силу.

При этом часть положений (подпункты 1.1, 1.3 пункта 1 и пункт 4) Декрета перенесены в проект Закона Республики Беларусь "Об изменении кодексов" (предусматривает корректировку Гражданского кодекса), а подпункт 1.2 Декрета в законопроект.

3.6. В редакции Закона о регистрации, принятой в 2002 г., предусмотрены территориальные (локальные) регистры недвижимого имущества в пределах соответствующих регистрационных округов, что было вызвано уровнем технических возможностей хранения информации, а также состоянием информационных технологий на тот период.

С развитием информационных технологий с учетом реализации мероприятий государственных программ в части цифровизации в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – область государственной регистрации) осуществлена трансформация регистра недвижимости в централизованный государственный информационный ресурс, включающий в себя сведения других информационных ресурсов. Оператором данных ресурсов выступает республиканская организация по государственной регистрации.

Эффективное управление указанными процессами, их развитие, формирование и функционирование регистра недвижимости как базового государственного информационного ресурса с учетом имеющейся центральной базы данных позволило реализовать и обеспечить централизованное управление в системе организаций по государственной регистрации.

В настоящее время в соответствии со статьей 13 Закона о регистрации на республиканскую организацию по государственной регистрации возложено методологическое и общее руководство деятельностью территориальных организаций по государственной регистрации. Вместе с тем указанная норма Закона о регистрации фактически не применяется.

Прежде всего, это связано со статусом республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации, которые созданы в форме республиканских унитарных предприятий и являются самостоятельными субъектами хозяйствования. Равный статус не позволяет принимать республиканской организации по государственной регистрации решения, направленные на дальнейшее развитие системы организаций по государственной регистрации и эффективно управлять данной системой. Кроме того, отсутствует механизм воздействия на территориальные организации в отношении принятых и не исполненных ГУП "Национальное кадастровое агентство" как республиканской организацией решений и поручений.

В целях создания централизованной системы управления требуется пересмотреть действующую модель правового регулирования, закрепленную в Законе о регистрации. В то же время технические условия, позволяющие централизовать систему управления, в настоящее

время созданы. С внедрением республиканской организацией по государственной регистрации в 2021 году новой версии программного обеспечения регистра недвижимости (АИС NKA_NET 3) произошла централизация баз данных, содержащихся в данном информационном ресурсе. Это позволило обеспечить целостность информации, более высокий уровень ее защиты, выстроить единообразные подходы к осуществлению государственной регистрации недвижимого имущества.

Юридически оформленное учредительство республиканской организации по государственной регистрации позволит:

обеспечить единообразие структуры организаций по государственной регистрации;

обеспечить единство системы методологии, исполнения и контроля доводимых указаний;

назначать по согласованию со специально уполномоченным органом государственного управления и соответствующим областными и Минским городским исполнительными комитетами на должности директоров дочерних предприятий;

оказывать влияние на принятие ключевых решений в деятельности дочерних предприятий;

централизовать закупки основных средств, необходимых для развития системы по государственной регистрации;

контролировать выполнение основных финансовых показателей и реализацию дочерними унитарными предприятиями бизнес-планов, государственных программ и стратегий развития;

контролировать соблюдение территориальными организациями по государственной регистрации законодательства об обращениях граждан.

Предложенная модель управления является более гибкой, способствует быстрому реагированию на изменение внешних и внутренних условий (начиная от внедрения единообразной практики применения норм права, повышения стандартов качества оказываемых услуг, заканчивая унификацией форм отчетности, реализации ведущихся в республике процессов цифровизации сфер деятельности и т.п.).

Справочно.

Эффективность подобной модели управления подтверждается на примере организаций по землеустройству, подчиненных УП "Проектный институт Белгипрозем".

С учетом изложенного, предлагается корректировка норм статей 11–14 Закона о регистрации.

3.7. С момента принятия Закона о регистрации республиканская организация по государственной регистрации фактически выполняла обязанности оператора "Программы ведения Единого государственного

регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для автоматизированного рабочего места регистратора NKA_NET 2“, в частности, обеспечивала целостность и сохранность информации, содержащейся в регистре недвижимости, принимала меры по предотвращению разглашения, утраты, искажения, уничтожения, модификации (изменения) информации и блокирования правомерного доступа к ней.

В 2008 г. был принят Закон об информатизации, в котором введен термин ”оператор информационной системы“ и определены его функции.

Принимая во внимание изложенное, республиканская организация по государственной регистрации в настоящее время фактически выполняет функции оператора государственной информационной системы, обозначенной в Законе об информатизации.

Таким образом, предлагается закрепить в статье 13 Закона о регистрации указанные полномочия республиканской организации по государственной регистрации для приведения в соответствие с законодательством об информации, информатизации и защите информации, в том числе для целей обеспечения надлежащего информационного взаимодействия в рамках процессов цифровизации.

3.8. Законом Республики Беларусь от 30 июня 2014 г. 165-3 ”О мерах по предотвращению легализации доходов, полученных преступным путем, финансирования террористической деятельности и финансирования распространения оружия массового поражения“ под лицами, осуществляющими финансовые операции, понимаются, в том числе, организации по государственной регистрации. Работниками таковых являются регистраторы при выполнении своих непосредственных обязанностей по осуществлению государственной регистрации.

Согласно рекомендации 28 Группы разработки финансовых мер борьбы с отмыванием денег (ФАТФ) в целях выполнения международных стандартов по противодействию отмыванию денег и борьбе с финансированием терроризма, устанавливающих требования по регулированию и надзору в нефинансовом секторе, должны приниматься меры по недопущению к осуществлению финансовых операций лиц, привлекавшихся к уголовной ответственности.

Учитывая изложенное, принимая во внимание трудовую функцию регистратора по признанию и подтверждению от имени государства определенных фактов, имеющих юридическое значение, предлагается в пункте 2 статьи 16 Закона о регистрации закрепить положение, согласно которому регистратором может быть назначен не имеющий неснятой или не погашенной в установленном порядке судимости гражданин Республики Беларусь.

3.9. Пунктом 4 статьи 16 Закона о регистрации закреплены дополнительные квалификационные требования к занятию должности регистратора, а именно: перед назначением на должность, а также не реже, чем один раз в пять лет прохождение аттестации.

Вместе с тем в Законе о регистрации отсутствует корреспондирующая норма, которая бы запрещала совершение регистрационных действий регистраторами, которые не были направлены на аттестацию либо были направлены, но не прошли аттестацию.

С учетом изложенного в целях устранения пробелов в правовом регулировании общественных отношений в области государственной регистрации предлагается скорректировать статью 17 Закона о регистрации.

3.10. Статья 18¹ Закона о регистрации предусмотрен перечень субъектов, которые могут являться авторизованными посредниками в системе государственной регистрации.

Авторизованный посредник оказывает гражданам и бизнесу услуги, связанные с государственной регистрацией недвижимого имущества, внесением исправлений, внесением отметок в регистрационную книгу, предоставлением сведений и документов из регистра недвижимости, посредством электронного взаимодействия с организациями по государственной регистрации.

В целях оказания полного комплекса услуг предлагается установить в статье 18¹ Закона о регистрации возможность для авторизованных посредников принимать заказы на техническую инвентаризацию (проверку характеристик) недвижимого имущества.

Это позволит организациям по регистрации оказывать полный комплекс услуг по заявлениям, поданным авторизованными посредниками, а также сократит временные затраты заявителей на обращение в агентства по вопросам оформления их недвижимости.

Кроме того, с учетом правоприменительной практики в части деятельности авторизованных посредников, имеющейся в территориальных организациях по государственной регистрации, предлагается закрепление таких авторизованных посредников как банк и юридическое лицо, уполномоченное на то решением специального уполномоченного органа государственного управления.

Юридическим лицом, уполномоченным на то решением специального уполномоченного органа государственного управления, являются организации, осуществляющие подготовку для последующей реализации (передачи) недвижимого имущества, в том числе государственной формы собственности. Определение таких лиц как авторизованного посредника обеспечит возможность оказания большего

спектра услуг данным организациям, в том числе позволит осуществлять подготовку имущества к реализации (обследование, инвентаризация, независимая оценка, совершение действий по оформлению правоудостоверяющих документов на имущество), последующую реализацию имущества на аукционе и заключать от имени продавца имущества договора купли-продажи. Данное нововведение способствует более эффективному вовлечению в хозяйственный оборот реализуемого имущества, в частности, неиспользуемого государственного имущества.

3.11. В пункте 3¹ статьи 24 Закона о регистрации предлагается закрепить необходимость внесения в регистр недвижимости сведений о наличии земельного спора в отношении земельных участков на основании информации, поступившей из местных исполнительных комитетов, с целью защиты законных прав и интересов физических и юридических лиц и повышения прозрачности сделок. Кроме того, пунктом 7 статьи 24 определяется, что такие отметки действуют до принятия (вынесения) уполномоченным государственным органом решения по земельному спору.

3.12. Одним из принципов ведения регистра недвижимости является его публичность (статья 21 Закона о регистрации). При этом фактическая реализация данной нормы осуществляется путем получения выписок из регистрационной книги (статья 29 Закона о регистрации).

Во многих государствах, например, в Российской Федерации, Нидерландах, существуют специализированные информационные ресурсы, позволяющие в открытом доступе посредством глобальной компьютерной сети Интернетознакамливаться с данными кадастров и регистров недвижимого имущества, в том числе с пространственной информацией.

Такая реализация принципа публичности регистра недвижимости является обоснованной, дающей право на получение информации из ресурсов с соблюдением законодательства о персональных данных.

В настоящее время в Республике Беларусь создана и успешно функционирует геоинформационная система – ”Публичная кадастровая карта“, предназначенная для ознакомления землепользователей, иных заинтересованных лиц посредством глобальной компьютерной сети Интернет с пространственными и другими данными регистра недвижимости, единого реестра административно-территориальных и территориальных единиц Республики Беларусь, реестра цен на земельные участки и регистра стоимости земель, земельных участков открытого доступа, а также с иными пространственными данными по согласованию с их правообладателями.

В то же время в законодательных актах отсутствует нормативное закрепление публичной кадастровой карты как системы, предназначенной для реализации принципа публичности регистра недвижимости.

В этой связи и с учетом правоприменительной практики статья 26 Закона о регистрации излагается в новой редакции.

3.13. Статьями 29–30 Закона о регистрации определяются субъекты, уполномоченные на предоставление информации из регистра недвижимости, виды предоставляемой информации (в частности, выписка из регистрационной книги, обобщенная информация, сведения об условиях сделки, информация об истории объекта), формы предоставления такой информации.

С учетом предлагаемых законопроектом к закреплению полномочий специально уполномоченного органа по определению формы предоставляемой из регистра недвижимости информации, правил их заполнения, подробное указание в Законе о регистрации на содержание выписки из регистрационной книги является избыточным. Правовое регулирование отношений по предоставлению данной информации включает в себя законодательство об административных процедурах; конкретное содержание выписки будет регулироваться нормативным правовым актом специально уполномоченного органа.

Правовое регулирование статьей 29 Закона о регистрации вопроса предоставления информации из регистра недвижимости является достаточным. С учетом изложенного, законопроектом предлагается исключить статью 30 Закона о регистрации.

Кроме того, перечень лиц, которым может быть предоставлена обобщенная информация о принадлежащих конкретному лицу правах на объекты недвижимого имущества (пункт 2 статьи 29 Закона о регистрации) дополняется органами опеки и попечительства и иными организациями, уполномоченными в соответствии с законодательством осуществлять защиту прав и законных интересов совершеннолетних лиц, которые признаны судом недееспособными или ограниченно дееспособными, в связи с необходимостью выявления их имущества и защиты их имущественных прав.

В соответствии с частью второй статьи 142 Кодекса Республики Беларусь о браке и семье опека и попечительство устанавливаются для защиты личных неимущественных и имущественных прав и законных интересов совершеннолетних лиц, которые признаны судом недееспособными или ограниченно дееспособными.

Согласно пункту 5 Положения о порядке управления имуществом подопечных, утвержденного постановлением Совета Министров

Республики Беларусь от 28 октября 1999 г. № 1677, при выявлении лица, нуждающегося в опеке (попечительстве), органы опеки и попечительства обязаны выяснить наличие у него имущества и принять меры к охране имущественных прав этого лица и сохранности его имущества.

Подпунктом 2.3 пункта 2 статьи 29 Закона о регистрации государственным органам, иным государственным организациям, может предоставляться информация о принадлежащих конкретному лицу правах на объекты недвижимого имущества в соответствии с законодательными актами.

Законодательными актами предоставление такой информации по запросам органов опеки и попечительства не предусмотрено.

В этой связи проектом Закона предлагается дополнить часть первую пункта 2 статьи 29 Закона о регистрации подпунктом 2.5, предоставив право органам опеки и попечительства, иным организациям, уполномоченным в соответствии с законодательством осуществлять защиту прав и законных интересов совершеннолетних лиц, которые признаны судом недееспособными или ограниченно дееспособными, на получение обобщенной информации о принадлежащих конкретному лицу правах на объекты недвижимого имущества. Реализация указанного выше предложения не повлечет изменения величины доходов, расходов республиканского и местных бюджетов, а также источников финансирования дефицита республиканского и местных бюджетов

3.14. Подходы к организации процесса обращения за государственной регистрацией, предлагаемые в части принципа экстерриториальности, возможно также распространить на обращение за государственной регистрацией в отношении любого объекта недвижимого имущества (за исключением предприятий как имущественных комплексов).

Экстерриториальное совершение регистрационных действий (представление документов, а также последующее совершение регистрационных действий в организации по государственной регистрации не по месту нахождения объекта недвижимого имущества) позволит гражданам и бизнесу сократить затраты и время на подачу и оформление документов, а также предоставит возможность выбора варианта места совершения регистрационных действий.

С учетом внедрения АИС NKA_NET 3, электронного архива регистрационных дел для реализации принципа экстерриториальности предлагается расширить возможность совершения регистрационных действий в отношении объекта недвижимого имущества на территории любого регистрационного округа.

С учетом изложенного вносятся корректировки в статью 1 и пункт 3 статьи 34 Закона о регистрации.

3.15. Пунктом 2 статьи 35 Закона о регистрации установлено, что регистрационное действие совершается в течение пяти рабочих дней со дня приема документов, представленных для осуществления государственной регистрации, если иное не установлено Законом о регистрации, иными законодательными актами и постановлениями Совета Министров Республики Беларусь.

В свою очередь порядок исчисления обозначенных сроков установлен абзацем вторым пункта 1 статьи 12 Закона Республики Беларусь от 28 октября 2008 г. № 433-З "Об основах административных процедур". В частности, течение срока, исчисляемого годами, месяцами, неделями или днями, начинается на следующий день после совершения действия или наступления события, которыми определено его начало, за исключением сроков административных процедур, подлежащих осуществлению в день обращения заинтересованного лица либо осуществляемых в день обращения заинтересованного лица по инициативе уполномоченного органа, а также иных случаев, предусмотренных законодательными актами.

Принимая во внимание изложенное, в целях обеспечения предусмотренного пунктом 9 статьи 6 Закона о нормативных правовых актах принципа системности и комплексности правового регулирования общественных отношений, предлагается пункт 2 статьи 35 Закона о регистрации изложить в новой редакции.

3.16. В рамках реализации задачи 5 Комплекса мероприятий Государственной программы "Земельно-имущественные отношения, геодезическая и картографическая деятельность" на 2021-2025 годы, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 29 января 2021 г. № 55, запланирован к реализации перевод административных процедур и оказываемых услуг в электронный вид, в том числе с использованием Белорусской информационной сервисно-расчетной системы.

Направление заявлений на осуществление административных процедур в электронной форме в сфере государственной регистрации недвижимого имущества будет реализовано через Единый портал электронных услуг, являющийся подсистемой общегосударственной автоматизированной информационной системы (далее – ОАИС).

Пунктом 1 Указа Президента Республики Беларусь от 16 декабря 2019 г. № 460 "Об общегосударственной автоматизированной информационной системе" предусмотрено, что ОАИС предназначена для обеспечения эффективного электронного

информационного взаимодействия в автоматическом и (или) автоматизированном режимах государственных организаций между собой, а также с иными организациями, нотариусами и гражданами посредством защищенной информационно-коммуникационной инфраструктуры.

Реализация электронного информационного взаимодействия в автоматическом режиме государственных организаций с иными организациями, нотариусами и гражданами, позволит получать необходимую для осуществления административных процедур информацию в виде данных, а не в виде документа.

Закрепление в Законе о регистрации совершения регистрационных действий на основании данных, поступивших из ОАИС, или данных, содержащихся в иных государственных информационных ресурсах (системах), позволит обеспечить эффективность осуществления административных процедур в электронной форме.

С учетом изложенного предлагается пункт 1 статьи 37 Закона о регистрации изложить в новой редакции.

3.17. Предлагаемая законопроектом редакция пункта 2 статьи 41 Закона о регистрации конкретизирует круг сделок с объектами недвижимого имущества и имущественными правами на них, до заключения которых требуется исключение таких объектов из состава предприятия как имущественного комплекса, что позволит гражданам и субъектам хозяйствования заключать соглашения об изменении условий сделок с объектами недвижимого имущества, входящими в состав предприятия как имущественного комплекса, расторгать их без необходимости предварительного их исключения из состава предприятия как имущественного комплекса (снижение административной нагрузки).

Для исключения ситуаций, при которых в составе существующего предприятия как имущественного комплекса могут числиться объекты недвижимого имущества, прекратившие существование (расхождение в сведениях регистра недвижимости), предлагается закрепить необходимость исключения объектов недвижимого имущества из состава предприятия как имущественного комплекса до государственной регистрации их прекращения.

Данные изменения позволят упростить процесс распоряжения объектами, входящими в состав предприятия как имущественного комплекса, сделав такой процесс более удобным.

Согласно пунктам 3 и 4 статьи 10 Закона о регистрации государственная регистрация перехода, прекращения права на недвижимое имущество, возникновения, перехода, прекращения ограничения (обременения) права на недвижимое имущество не может

осуществляться ранее государственной регистрации возникновения соответствующего права, а государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество не могут осуществляться ранее государственной регистрации создания соответствующего недвижимого имущества.

Создание предприятия как имущественного комплекса предполагает совершение в дальнейшем с ним каких-либо сделок или иных юридически значимых действий, влекущих возникновение, переход или прекращение прав на предприятие как имущественный комплекс, а, следовательно, и возникновение, переход или прекращение прав на входящие в его состав объекты недвижимого имущества.

В настоящее время в законодательстве отсутствует ограничение на включение в состав предприятия как имущественного комплекса арестованного имущества, а также имущества, в отношении которого компетентными органами (организациями) установлен запрет на его отчуждение (распоряжение). Наличие арестов или запретов, наложенных уполномоченными органами (организациями), означает наличие спора о праве (исполнительного, уголовного, административного производства). Включение такого имущества в состав предприятия как имущественного комплекса не позволит в дальнейшем реализовать установление такого ограничения ввиду запрета на совершение сделок с объектами, включенными в его состав. Кроме того, процесс включения в состав предприятия как имущественного комплекса имущества, на которое наложен арест или запрет на распоряжение им, также является своего рода распоряжением данным имуществом, что противоречит сущности наложенного ограничения.

С учетом изложенного, предлагается статью 41 Закона о регистрации дополнить пунктом 5, что позволит субъектам хозяйствования еще на этапе формирования состава предприятия как имущественного комплекса не допустить включения в него объектов, которые впоследствии могут стать препятствием для вовлечения предприятия в хозяйственный оборот и привести к необходимости изменения состава предприятия непосредственно перед совершением регистрационных действий с ним, что, в свою очередь, неизбежно повлечет рост затрат, связанных с потерей времени и денежных средств, необходимых для внесения изменений в документы (корректировка стоимости объекта сделки, данных заключения об оценке, документов, подтверждающих состав и пр.)

3.18. Законопроектом предусматривается корректировка статьи 43 Закона о регистрации в части закрепления обязательного досудебного порядка обжалования действий (бездействия) регистратора.

В настоящее время заинтересованные лица имеют право обжаловать действия (бездействие) регистратора в территориальную либо в республиканскую организацию по государственной регистрации либо в суд.

Так, законопроектом предлагается закрепить обязательное досудебное обжалование действий (бездействия) регистратора исключительно в республиканскую организацию по государственной регистрации и только после этого в суд. Это даст возможность заявителям осуществить защиту своих прав в досудебном порядке путем обращения к более квалифицированным специалистам в ГУП "Национальное кадастровое агентство" и позволит снизить нагрузку на суды.

3.19. Действующей редакцией статьи 63 Закона о регистрации установлены особенности государственной регистрации ареста, налагаемого на недвижимое имущество судебным исполнителем, судом, другими уполномоченными органами в соответствии с законодательными актами.

Помимо ареста в отношении недвижимого имущества может быть установлен запрет на совершение регистрационных и иных действий (статья 255 Гражданского процессуального кодекса Республики Беларусь, статья 60 Закона Республики Беларусь от 24 октября 2016 г. № 439-З "Об исполнительном производстве").

Подпунктом 2.16 пункта 2 статьи 8 Закона о регистрации установлено, что государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение в том числе ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, возникающих в силу законодательных актов или установленных уполномоченными государственными органами в соответствии с законодательными актами.

Поскольку любая мера по установлению запрета на совершение регистрационных и иных действий, применяемая в том числе для обеспечения иска либо исполнения исполнительного документа, подлежит оперативной реализации, полагаем, что для государственной регистрации запрета на совершение регистрационных и иных действий должны быть предусмотрены аналогичные правила, применяемые в отношении государственной регистрации арестов.

С учетом изложенного, статья 63 Закона о регистрации излагается в новой редакции.

3.20. С учетом имеющейся правоприменительной практики совершения регистрационных действий после удостоверения регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом (далее – удостоверение), из которых явствует волеизъявление государственного органа, получение

документов, выполненных на бланках таких органов, требует больших организационных и временных затрат.

В целях упрощения административной процедуры по удостоверению предлагается пункт 3 статьи 67 Закона о регистрации предлагается исключить.

3.21. Статьями 34 и 36 Закона о регистрации установлены перечни оснований для отказа в приеме документов, представленных для совершения регистрационного действия, и отказов в совершении таких действий.

Согласно статье 67 Закона о регистрации удостоверение регистратором документов, являющихся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом (далее – удостоверение сделок), является обязательным и служит для защиты прав и интересов физических лиц и индивидуальных предпринимателей. При этом Закон о регистрации не содержит положений, определяющих основания для отказа в таком удостоверении. Удостоверение сделок предполагает последующее совершение на основании соответствующих документов регистрационных действий. Процедуры удостоверения и государственной регистрации сделки являются самостоятельными и могут осуществляться не одновременно.

Вместе с тем, на практике возникают случаи, когда удостоверению не препятствуют нормы законодательства, тогда как для государственной регистрации такого документа и основанных на нем прав будет иметься основание для отказа, установленное пунктом 5 статьи 34 Закона о регистрации.

В целях устранения пробела в правовом регулировании, обеспечении единых подходов к процедуре удостоверения и осуществления государственной регистрации сделки Закон о регистрации дополняется основаниями для отказа в удостоверении документов и соответствующие изменения вносятся в статью 68 Закона о регистрации.

Кроме того, законопроектом устанавливается возможность удостоверения сделок двумя и более регистраторами. С появлением такой возможности продавцу и покупателю (или дарителю и одаряемому) не надо будет совместно присутствовать в одной организации по регистрации для того, чтобы подписать один договор. Каждый из них выбирает любую организацию по регистрации и обращается туда за удостоверением сделки.

Регистраторы составляют проект договора на основании данных, представленных участниками сделки. После этого каждая из сторон подписывает свой экземпляр договора, который удостоверяется регистраторами и направляется на регистрацию.

В целях реализации такого подхода законопроектом дополняется Закон о регистрации статьей 68¹, устанавливающей такую возможность.

3.22. В 2021–2022 гг. были изданы распоряжения Президента Республики Беларусь от 23 августа 2021 г. № 181рп ”О распоряжении имуществом“, от 28 октября 2021 г. № 225рп ”О распоряжении имуществом“, от 2 ноября 2021 г. № 228рп ”О распоряжении имуществом“, от 4 апреля 2022 г. № 69рп ”О безвозмездной передаче имущества“, от 1 сентября 2022 г. № 163рп ”О распоряжении имуществом“, устанавливающие особый порядок осуществления государственной регистрации создания объектов недвижимого имущества, переданных по таким распоряжениям Президента Республики Беларусь, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на них. Кроме того, проекты Указа Президента Республики Беларусь ”О присоединении сельскохозяйственных организаций“ (разработчик Министерство сельского хозяйства и продовольствия), распоряжения Президента Республики Беларусь ”Об отчуждении имущества“ (разработчик Министерство здравоохранения) и распоряжения Президента Республики Беларусь ”О продаже акций“ (разработчик Минский областной исполнительный комитет), устанавливают аналогичный порядок осуществления государственной регистрации. При этом во всех указанных актах Главы государства устанавливается схожий порядок осуществления государственной регистрации в отношении такого недвижимого имущества.

В целях минимизации необходимости установления такого порядка в актах Главы государства законопроектом дополняется Закон о регистрации соответствующей статьей, устанавливающей особенности осуществления государственной регистрации создания объектов недвижимого имущества, переданных по решению Президента Республики Беларусь, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на них, с учетом практики их определения.

3.23. Целью установления предлагаемого правового регулирования (внесения изменений в Закон Республики Беларусь от 18 июля 2004 г. № 305-З ”О нотариате и нотариальной деятельности“ и Закон о регистрации) является создание необходимых правовых условий для решения задач нотариальной деятельности, обусловленных конституционной обязанностью лиц, которым доверено исполнение государственных функций, в пределах своей компетенции принимать необходимые меры для осуществления и защиты прав и свобод личности (часть вторая статьи 59 Конституции Республики Беларусь), в том числе

путем представления документов, удостоверенных либо выданных нотариусом, для совершения регистрационных действий, в республиканскую или территориальную организацию по государственной регистрации, получения свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации и (или) иных документов и направления нотариусом полученных документов лицу (лицам), приобретающим соответствующее право (права).

Следует отметить, что установление обязанности нотариуса по направлению в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества документов, необходимых для совершения регистрационных действий, в электронной форме, получение из этой организации соответствующих документов, сократит временные переделы между совершением нотариального действия, направлением (представлением/передачей) удостоверенных либо выданных нотариусом документов в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества и получением лицом (лицами), приобретающим соответствующее право (права), документов из организации по государственной регистрации недвижимого имущества, что будет способствовать обеспечению правовой определенности в отношении объектов недвижимого имущества, стабильности и предсказуемости в сфере гражданского оборота, создавая при этом необходимые условия для эффективной защиты права собственности и иных имущественных прав, достижения целей, предусмотренных Законом о регистрации, а именно – скорейшего признания и защиты государством зарегистрированных в соответствии с указанным Законом прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Предлагаемые изменения позволят, в том числе, сделать механизм оформления документов в результате приобретения (продажи, наследования) более удобным для населения.

Кроме того, предлагаемые корректировки будут способствовать обеспечению осуществления надлежащего контроля со стороны государства за исполнением юридическими и физическими лицами налоговых обязательств.

Вступление предлагаемых изменений в силу с 1 января 2024 г. обусловлено тем, что для реализации устанавливаемых норм в части направления соответствующей информации в электронной форме, потребуется разработка и внедрение новых информационных технологий.

Следует отметить, что согласно предлагаемому к правовому закреплению регулированию подходов к механизму предоставления нотариусом документов для государственной регистрации, такое предоставление документов будет являться одной из обязанностей

нотариуса в рамках осуществления нотариальной деятельности. Вменение нотариусам обязанности по представлению документов для государственной регистрации не повлечет дополнительных расходов для участников нотариального действия.

3.24. Согласно определению, приведенному в Законе о регистрации, техническая инвентаризация недвижимого имущества – сбор, установление и обработка сведений о наличии, местонахождении, составе, площади и других характеристиках, состоянии, стоимости недвижимого имущества на основе результатов обследования недвижимого имущества в натуре.

Необходимость исключения слова ”, стоимости“ из определения термина ”техническая инвентаризация недвижимого имущества“ Закона о регистрации обусловлена следующим.

На момент принятия Закона о регистрации нормативными правовыми актами было установлено, что при проведении технической инвентаризации и проверки характеристик капитальных строений (зданий, сооружений) определялись первоначальная и остаточная стоимости этих объектов.

В настоящее время отношения, связанные с осуществлением оценочной деятельности (определение стоимости объектов оценки) урегулированы Указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 ”Об оценочной деятельности в Республике Беларусь“ (далее – Указ № 615), в соответствии с которыми независимая оценка стоимости объектов оценки осуществляется на основании гражданско-правовых договоров на оказание услуг по ее проведению, заключенных исполнителем оценки с заказчиком оценки, а для проведения независимой оценки применяются установленные Указом № 615 методы оценки, а также методы расчета стоимости, предусмотренные нормативными правовыми актами об оценке стоимости объектов гражданских прав, в том числе обязательными для соблюдения техническими кодексами установившейся практики.

При этом требованиями законодательства об оценке стоимости объектов оценки, а также требованиями, предъявляемыми к осуществлению деятельности по оценке стоимости объектов оценки, установленными Указом № 615, не предусмотрено определение (установление) стоимости капитальных строений (зданий, сооружений) при проведении их технической инвентаризации или проверки характеристик.

Таким образом, предлагаемое изменение обеспечит приведение термина «техническая инвентаризация недвижимого имущества» Закона в

соответствие с требованиями законодательства об оценке стоимости объектов оценки.

4. Результаты анализа:

4.1. актов законодательства, относящихся к предмету правового регулирования законопроекта, и практики их применения – при подготовке законопроекта проведен анализ двенадцати нормативных правовых актов, перечисленных в пункте 3 обоснования, относящегося к предмету правового регулирования законопроекта, практики его применения, в результате которого противоречий нормативным правовым актам не выявлено.

4.2. актов законодательства иностранных государств, относящихся к предмету правового регулирования законопроекта, и практики их применения:

Изучены Федеральный закон Российской Федерации от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", Закон Республики Молдова от 25 февраля 1998 г. № 1543-XIII "О кадастре недвижимого имущества" (с изменениями и дополнениями, внесенными Законом Республики Молдова от 11 ноября 2021 г. № 175 "О внесении изменений в некоторые нормативные акты").

4.3. международных договоров Республики Беларусь и иных международно-правовых актов, содержащих обязательства Республики Беларусь, относящихся к предмету правового регулирования законопроекта, и практики их применения, – законопроект не противоречит международным договорам Республики Беларусь и иным международно-правовым актам.

4.4. на предмет соответствия законопроекта международным договорам и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования – законопроект не содержит положений, противоречащих международным договорам Республики Беларусь и иным международно-правовым актам, относящимся к соответствующей сфере правового регулирования.

5. Информация, отражаемая в соответствии с Законом Республики Беларусь от 23 июля 2008 г. № 421-З "О международных договорах Республики Беларусь" – отсутствует.

6. Результаты научных исследований в области права, публикации в средствах массовой информации, глобальной компьютерной сети Интернет, обращения граждан и юридических лиц, относящиеся к предмету правового регулирования законопроекта – отсутствуют.

7. Всесторонний и объективный прогноз предполагаемых последствий принятия (издания) нормативного правового акта, в том

числе соответствие законопроекта социально-экономическим потребностям и возможностям общества и государства, целям устойчивого развития, а также результаты оценки регулирующего воздействия.

При подготовке законопроекта рассматривались предложения республиканской и территориальных организаций по государственной регистрации, которые были частично учтены.

Принятие законопроекта не приведет к экологическим последствиям, а также не противоречит целям устойчивого развития.

Законопроектом вводятся новые административные процедуры в отношении субъектов хозяйствования (государственная регистрация договоров аренды, права аренды), не вводятся дополнительные запреты и ограничения, расходы для субъектов хозяйствования.

Законопроект не изменяет права и обязанности, финансовые и временные затраты граждан, не повлияет на доходы, занятость населения.

Предложенные законопроектом изменения обеспечат полноту правового регулирования порядка государственной регистрации недвижимого имущества, прав и ограничений (обременений) прав на него, а также сделок с ним.

8. Информация о результатах публичного обсуждения законопроекта и рассмотрения поступивших при этом замечаний и (или) предложений.

Публичное обсуждение законопроекта не проводилось.

9. Краткое содержание изменений, подлежащих внесению в нормативные правовые акты, проектов, подлежащих подготовке, а также перечень нормативных правовых актов (их структурных элементов), подлежащих признанию утратившими силу в связи с принятием (изданием) нормативного правового акта.

Потребуется приведение в соответствие с законопроектом нормативных правовых актов в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Председатель Государственного
комитета по имуществу
Республики Беларусь

Д.Ф.Матусевич

13 декабря 2022 г.