

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

УДК 332.07

О. В. Батура

Белорусский государственный технологический университет

ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Необходимым условием создания хорошего инвестиционного климата в стране является надежная защита прав собственников недвижимых активов. В статье анализируются существующие в Беларуси организационно-экономические инструменты минимизации рисков при сделках с недвижимостью, проверка истории предыдущих сделок, анализ документов, страхование ответственности риэлтерских агентств и нотариусов, а также формирование гарантийного фонда в системе регистрации недвижимости. Практическая реализация данных инструментов значительно снижает степень риска утраты права собственности добросовестным приобретателем, но не исключает его полностью. Автор предлагает инструменты повышения степени защиты прав добросовестных приобретателей недвижимости, в частности развитие института титульного страхования, с помощью которого можно минимизировать риски потери прав из-за нарушения прав третьих лиц (несовершеннолетних детей, неучтенных наследников, предыдущих владельцев и пр.); незаконности предыдущих сделок; подделки документов, необходимых для совершения сделки; ошибки регистратора; недееспособности сторон сделок и др. Также автором предложен подход к экономической оценке величины компенсации, связанной с утратой прав на недвижимость в результате дефекта титула. Она должна определяться исходя из рыночной стоимости имущества с привлечением независимого оценщика и учитывать дополнительные затраты, которые несет добросовестный приобретатель (судебные издержки, оплата услуг адвокатов, риэлтерских агентств, расходы, связанные с удостоверением договора, государственной регистрацией перехода права собственности и т. п.).

Ключевые слова: недвижимость, защита прав, титульное страхование, оценка компенсации.

O. V. Batura

Belarusian State Technological University

ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC ASPECTS OF THE PROTECTION OF RIGHTS IN THE REAL ESTATE IN THE REPUBLIC OF BELARUS

A prerequisite for creating a good investment climate in the country is the reliable protection of the rights of owners of immovable assets. The article analyzes the existing organizational and economic instruments for minimizing risks in real estate transactions in Belarus, checking the history of previous transactions, analyzing documents, insurance of liability of real estate agencies and notaries, and the formation of a guarantee fund in the real estate registration system. The practical implementation of these instruments significantly reduces the risk of loss of ownership by a bona fide purchaser, but does not exclude it completely. The author offers tools to improve the protection of the rights of bona fide purchasers of real estate, in particular the development of the title insurance system, through which it is possible to minimize the risks of loss of rights due to violation of the rights of third parties (minor children, unaccounted heirs, previous owners, etc.); illegality of previous transactions; falsification of documents required for the transaction; registrar errors; incapacity of the parties to transactions, etc. The author also proposed an approach to the economic evaluation of the amount of compensation associated with the loss of property rights resulting from a defect in title. It should be determined on the basis of the market value of the property with the involvement of an independent appraiser and take into account the additional costs borne by the bona fide purchaser (legal costs, fees for lawyers, real estate agencies, costs associated with certifying the contract, state registration of transfer of ownership, etc.).

Key words: real estate, protection of rights, title insurance, compensation assessment.

Введение. По данным Единого государственного регистра недвижимого имущества (далее – ЕГРНИ) ежегодно в Беларуси совершает-

ся более 100 000 сделок купли-продажи объектов недвижимости, влекущих переход права собственности.

Сделка и переход права становятся действительными после их признания от имени государства регистраторами недвижимости. То же государство, но в лице судов, может признать в Беларуси те же сделки и те же переходы права недействительными. Например, судами первой инстанции в 2015 г. было удовлетворено 167 исков о признании сделок только с квартирами недействительными с прекращением прав собственности приобретателей [1].

Главной функцией системы государственной регистрации недвижимости и прав на нее во всех странах мира является защита вещных прав на недвижимые активы. Это в значительной степени влияет на инвестиционный климат в любой стране. И если эта функция не выполняется в полной мере, то инвестор имеет повышенные риски, рынок недвижимости сужается, а инвестиционный климат проигрывает тем странам, где система защиты прав действует безусловно.

Цель статьи – анализ существующих инструментов защиты прав добросовестных приобретателей недвижимости и разработка рекомендаций по совершенствованию защиты их прав в Республике Беларусь.

Инструменты защиты прав. Основным инструментом защиты прав является, конечно, законодательство.

Рассмотрим некоторые нормы, имеющие отношение к защите прав на недвижимость.

Статья 165 Гражданского кодекса Республики Беларусь предусматривает обязательность государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом. Закон о государственной регистрации недвижимости, прав на него и сделок с ним от 2002 г. предусматривает ответственность системы регистрации, в том числе материальную, за ущерб, причиненный этой системой, например предоставлением недостоверной информации из ЕГРНИ; неправомерным отказом в совершении регистрационных действий; неправомерным совершением регистрационных и иных действий и др. Для этих целей создан гарантийный фонд [2]. Тот же закон содержит закрытый перечень оснований для отказа в государственной регистрации, например несоответствие представленных документов законодательству Республики Беларусь или несоответствие содержанию ЕГРНИ и др.

Статьей 283 Гражданского кодекса Республики Беларусь предусмотрена возможность истребования имущества у добросовестного приобретателя. Например, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель).

Гражданским кодексом (статьи 168–181) определены причины и последствия недействительности сделок, а также сроки исковой давности (статья 182).

Основными рисками утраты прав собственности на недвижимость в современных условиях являются, например, несоблюдение формы оформления сделки и требования ее регистрации; совершение мнимой или притворной сделки, в том числе оформление недвижимости на подставное лицо; фиктивный родственный обмен; неучтенный интерес при оформлении предыдущих сделок; недееспособность участника сделки и др.

Законодательство не содержит каких-либо норм, предусматривающих регламенты и размеры возмещения убытков добросовестным приобретателям имущества. Возникает справедливый вопрос о защите интересов добросовестного приобретателя иными способами.

Вторым инструментом защиты прав добросовестного приобретателя является обязательное страхование ответственности риэлтерских организаций. Участие в сделке риэлтерского агентства является добровольным условием, и многие сделки проходят без них. В таком случае добросовестный приобретатель фактически лишен возможности застраховать свое право.

Страховая сумма по договору обязательного страхования ответственности в течение всего срока его действия не может быть менее 10 000-кратного размера базовой величины, установленной на дату заключения этого договора (на 10 марта 2017 г. составляет 230 000 руб) [3]. Данная страховая сумма эквивалентна стоимости трехкомнатной квартиру улучшенных потребительских качеств в г. Минске. Страховщиком по обязательному страхованию ответственности коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность, за причинение вреда в связи с ее осуществлением является «Белгосстрах». У агентств есть право увеличить лимит ответственности риэлтерской организации, но на сегодняшний день эту возможность не использовала ни одна из компаний.

Страховой тариф по обязательному страхованию ответственности коммерческих организаций, осуществляющих риэлтерскую деятельность, за причинение вреда в связи с ее осуществлением составляет 1,75% [4]. Минимальный страховой взнос по состоянию на 10 марта 2017 г. – около 4025 руб.

При наступлении страхового случая по договору обязательного страхования ответственности размер причиненного потребителю вреда определяется исходя из следующего:

– убытков, под которыми понимаются расходы потребителя, которые он произвел или

должен будет произвести для восстановления нарушенного права, в том числе судебные расходы;

– расходов по сделке, признанной судом недействительной, возмещение которых в соответствии с принятым судебным решением возложено на коммерческую организацию, осуществляющую риэлтерскую деятельность;

– расходов, понесенных потребителем в связи с оплатой услуг по договору на оказание риэлтерских услуг.

По данным на 4 июля 2016 г. «Белгосстрах» был привлечен к участию в судебных разбирательствах по 10 делам, где сделки с недвижимостью были признаны недействительными, из них было произведено 5 крупных выплат, соответствующих лимиту ответственности по договору страхования, и 2 относительно небольшие выплаты. Кроме того, было еще 5 случаев с небольшими выплатами, связанными с судебными расходами или расходами на оказание риэлтерских услуг [5].

Суды относительно виновности риэлтерского агентства зачастую принимают решения не в его пользу, исходя из того что оно застраховало свою ответственность и выплачивать страховое возмещение будет страховая компания. Относительно благоприятным исходом в данном случае является попадание в лимит ответственности «Белгосстраха», тогда агентству не придется выплачивать компенсацию сверх лимита.

Третьим инструментом защиты прав добросовестного приобретателя является страхование ответственности нотариуса.

В соответствии с законодательством нотариус обязан заключить договор страхования гражданской ответственности на случай причинения им вреда третьим лицам в результате неправильно совершенного нотариального действия (далее – договор страхования гражданской ответственности нотариуса). Страховая сумма (лимит ответственности) должна быть не менее тысячи базовых величин, установленных на момент заключения договора страхования гражданской ответственности нотариуса [6].

В Республике Беларусь конечным звеном бизнес-процесса в сделке с недвижимым имуществом, которая влечет за собой переход права, является территориальная организация по государственной регистрации. Как показывает практика, система регистрации не в полной мере выполняет функцию защиты государственных и частных интересов в правоотношениях, связанных с недвижимым имуществом. Для выработки принципов и подходов совершенствования системы регистрации обратимся к мировой практике.

Мировой опыт. Различаются две основные системы регистрации недвижимости в зависимости от роли государства в охране прав на нее [7]:

– система регистрации актов о сделках с недвижимостью (актовая система);

– система регистрации прав на недвижимое имущество (титульная система) (табл. 1).

Таблица 1

Сравнительный анализ систем регистрации

Критерий оценки	Актовая система	Титульная система
Предмет регистрации	Регистрация сделок	Регистрация прав (права, ограничения и обременения в отношении объекта)
Объект регистрации	Правоустанавливающие документы на имущество	Передаточная запись в титуле
Процедура «проверки чистоты сделки»	Требуется	Не требуется
География	Большинство штатов США	Большинство стран Европы, Австралия, Канада, Новая Зеландия, Сингапур
Роль государства	Учет представляемых для регистрации договоров Хранение и обеспечение публичности зарегистрированных договоров Отсутствие гарантий законности действительности прав, устанавливаемых сделками Ответственность лишь за ошибки регистратора Необходимость услуг специальных компаний по «страхованию титула»	Регистрация государством прав собственника Гарантия достоверности зарегистрированных прав и обременений, надежность и доступность сведений
Расходы участников сделки	8–10% от стоимости объектов (4–6% – расходы по страхованию титула)	1–2% от стоимости объекта
Гарантии для добросовестного приобретателя	Возмещение ущерба (в определенных пределах) лицу, которое застраховало свой титул	Гарантия от любых претензий третьих лиц в полном объеме

Таким образом, гарантии прав собственника на недвижимость и прав третьих лиц обеспечиваются либо государством (титульная система), либо титульным страхованием (актовая система).

Титульная система регистрации, которая является более прогрессивной и более экономичной для участников сделки, базируется на принципах системы Торренса, краткая характеристика которых представлена в табл. 2.

Система Торренса является системой регистрации сделок с недвижимостью, по которой государство гарантирует точность титула, находящегося в процессе оформления (страхует против ошибок) [7]. Исходя из сравнительного анализа, систему регистрации недвижимого имущества в Республике Беларусь можно назвать «смешанной», потому что в ней в большей степени присутствуют элементы титульной системы, но несмотря на предусмотренную законом [8] обязательную регистрацию объектов недвижимого имущества и сделок с ним, государство не в полной мере гарантирует верность зарегистрированных прав и обременений и не защищает добросовестного приобретателя от любых претензий третьих лиц (статья 283 Гражданского кодекса). Если принцип отражения в Беларуси реализуется, то принцип достаточности и принцип страховки в значительной степени не соблюдаются. В титульной системе регистрации нет необходимости проверять цепочку предыдущих сделок, так как зависимо от их легитимности добросовестный

приобретатель не может быть лишен собственности. Таким образом, отечественная система регистрации совмещает в себе свойства титульной системы регистрации – наличие института государственных регистраторов, наделенных значительными полномочиями, и недостатки актовой системы – низкий уровень гарантий и необходимость проверки «чистоты титула». Более того, государство перекладывает свои функции на страховые компании в части страхования ответственности риэлтерских организаций и нотариуса. Как и наличие гарантийного фонда в системе государственной регистрации, в случае признания судом сделки недействительной данные инструменты не дают стопроцентной гарантии добросовестному покупателю на справедливую компенсацию. В случае если собственность изымается у добросовестного приобретателя и виновная сторона определена, нет гарантии, что компенсация будет выплачена одновременно и ее величина будет соизмерима его потерям (например, в случае банкротства виновной стороны, изменения рыночной стоимости имущества от момента приобретения до решения суда о признании сделки недействительной). Таким образом, в целях совершенствования процесса купли-продажи недвижимого имущества необходимо решить два основных вопроса: защита прав и интересов добросовестного приобретателя в случае дефекта титула и определение величины равноценной компенсации.

Таблица 2

Основополагающие принципы системы Торренса

Наименование принципа	Характеристика	Практика Беларуси
Принцип отражения	Публичность регистра, своевременность и точность отражения всех существенных сведений об имуществе. При продаже в титуле меняются лишь сведения о собственнике, а сведения о земле, зданиях и сооружениях, обременениях остаются прежними	Принцип реализуется. ЕГРНИ предоставляет информацию по анонимным запросам о наличии (отсутствии) записи в регистре в отношении конкретного объекта недвижимости в виде электронных сообщений в объеме выписки из регистра на платной основе
Принцип достаточности	Запись в государственном реестре является единственным необходимым и достаточным подтверждением права собственности и содержит все существенные для оценки и сделки сведения о недвижимости и существующих в отношении нее обременений, т. е. информацию об ипотеках, арендах, сервитутах и т. п. Независимо от легитимности прошлых сделок добросовестный приобретатель не может быть лишен собственности	Принцип не реализуется. Для подтверждения права собственности требуются первичные документы, показывающие, на каком основании собственность была приобретена. Статья 283 Гражданского кодекса предусматривает возможность истребования имущества у добросовестного приобретателя
Принцип страховки	Материальный ущерб владельцу или бывшему владельцу титула, явившийся следствием некорректного ведения государственного реестра, подлежит немедленному справедливому возмещению государством. Государство при этом получает право требования к виновникам в порядке регресса	Принцип не реализуется. Законодательно допустима возможность истребования имущества у добросовестного приобретателя и компенсация выплачивается не за счет государства

Анализируя зарубежный опыт, следует упомянуть Российскую Федерацию. Здесь с 1 января 2017 г. вступил в силу новый федеральный закон о государственной регистрации. В Законе появилась статья 68 «Компенсация за утрату права, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости». Статья содержит норму, которая предусматривает возможность компенсаций лицам, которые не вправе истребовать имущество у добросовестного приобретателя. Эта компенсация может быть выплачена однократно за счет казны Российской Федерации: не более 1 миллиона рублей [9].

В некоторых странах, например Эстонии, в законодательстве содержится норма, согласно которой добросовестный приобретатель не может быть лишен права на недвижимость ни при каких условиях.

Определение величины компенсации.

В случае признания сделки с недвижимостью недействительной все обязательства сторон по договору также считаются недействительными (не требуют исполнения), а если они уже исполнены, то результаты этого исполнения аннулируются. Каждая из сторон сделки в этом случае должна возратить другой стороне все полученное по сделке, а если это физически невозможно, то компенсировать деньгами.

В данном случае решение суда будет основанием для регистрации перехода права собственности на квартиру обратно продавцу, а покупатель должен получить обратно свои деньги в той сумме, которая была указана в договоре купли-продажи. При этом если продавец не имеет возможности вернуть всю сумму сразу, то суд обязывает его выплачивать покупателю эту сумму постепенно, и такие выплаты могут длиться годами. В ряде случаев, когда, например, было совершено мошенничество, покупатель объекта недвижимости может и вовсе остаться без денежной компенсации.

Из вышеперечисленного вытекает вопрос экономической оценки размера равноценной компенсации, связанной с утратой прав на недвижимость в результате дефекта титула.

В судебных решениях встречается формулировка «осовремененная сумма денежных средств», которая предполагает применение коэффициента инфляции к указанной в договоре стоимости на дату заключения сделки. Данный подход требует пересмотра по нескольким причинам. Во-первых, рынок недвижимости динамичен, и уровень изменения не всегда соответствует уровню инфляции. Во-вторых, в случае признания сделки недействительной причитающейся проиндексированной компенсации может быть не достаточно для приобретения аналогичного объекта на рынке и, напротив, при значительном падении рыночной цены не-

движимости продавец будет вынужден выплачивать завышенную сумму компенсации. В-третьих, добросовестный приобретатель утрачивает право собственности на объект недвижимости, а следовательно, и возможность его продать по рыночной стоимости на вторичном рынке, а также сдать в аренду для получения стабильного денежного дохода. В-четвертых, за время пользования объектом недвижимости правообладатель мог провести значительные улучшения объекта в виде современного ремонта, замены сантехники, проводки и т. п. и не сохранить документально подтвержденные суммы затрат, что усложнит возможность их истребования.

По мнению автора, «осовремененная сумма денежных средств» – понятие весьма абстрактное, не в полной мере соответствующее принципу справедливости при определении величины компенсации за утраченное право. Более приемлемо для адекватного восприятия использование понятий «равнозначная» либо «равноценная», базирующаяся на принципе аналогии и независимой рыночной оценке. Экономическая оценка размера справедливой компенсации, связанной с утратой прав на недвижимость в результате дефекта титула, должна базироваться на следующих положениях:

- 1) определение величины возмещения исходя из рыночной стоимости имущества;
- 2) учет дополнительных затрат в размере 2–3% от стоимости объекта;
- 3) обязательность оценки рыночной стоимости объекта недвижимости в соответствии с процедурой независимой оценки объектов гражданских прав;
- 4) аннулирование записи в регистре о праве собственности на основании решения суда и документальном подтверждении факта выплаты компенсации добросовестному приобретателю.

В данном случае формула определения величины компенсации примет следующий вид:

$$V_{\text{комп}} = V_{\text{рын}} + V_{\text{суд}} + V_{\text{риэлт}} + V_{\text{пр}},$$

где $V_{\text{рын}}$ – рыночная стоимость объекта недвижимости, указанная в договоре, руб.;

$V_{\text{суд}}$ – величина судебных расходов (государственная пошлина), руб.;

$V_{\text{риэлт}}$ – величина расходов, связанных с оформлением сделки через риэлтерское агентство, руб.;

$V_{\text{пр}}$ – величина прочих расходов (оплата услуг адвокатов, государственная пошлина за регистрацию сделки и перехода права, налоги со сделки и др.), руб.

Для определения рыночной стоимости в условиях развитого рынка недвижимости целесообразно применять сравнительный либо доходный методы оценки, а в случае оценки специализированной недвижимости – затратный метод как единственной возможный.

Следует отметить, что с момента вступления в силу Указа «Об оценочной деятельности» от 13 октября 2006 г. № 615 в Республике Беларусь сформировался институт независимой оценки:

- разработана действенная нормативно-правовая база;
- определен порядок аттестации оценщиков;
- выработаны требования к организациям, осуществляющим оценочную деятельность;
- наработан значительный практический опыт в области определения стоимости объектов гражданских прав.

На рынке оценочных услуг действуют предприятия государственной и частной формы собственности. Независимая оценка объектов недвижимого имущества выполняется для различных целей. По мнению автора, независимая оценка может применяться для определения рыночной стоимости в целях определения размера возмещения добросовестному покупателю в случае признания сделки недействительной.

Титульное страхование. В рамках совершенствования инструментов защиты прав и интересов добросовестного приобретателя весьма актуальным является титульное страхование.

Понятие «титул» (от английского слова *title*) обозначает права собственности на недвижимость. Титульное страхование – это страхование риска утраты права собственности в случае признания сделки недействительной. Это особый вид страхования имущественных интересов владельцев, арендаторов, кредиторов и других заинтересованных лиц, связанных с возникновением и переходом прав на недвижимое имущество.

Данный вид страхования представляет собой защиту на случай, если приобретенный в собственность объект недвижимости будет истребован у владельца [10]:

- а) в результате признания заключенной с имуществом сделки недействительной и применения судом последствий ее недействительности в виде обязательства возврата полученного по сделке имущества;
- б) в результате удовлетворения судом предъявленного к владельцу имущества виндикационного иска (иск об истребовании имущества из чужого незаконного владения).

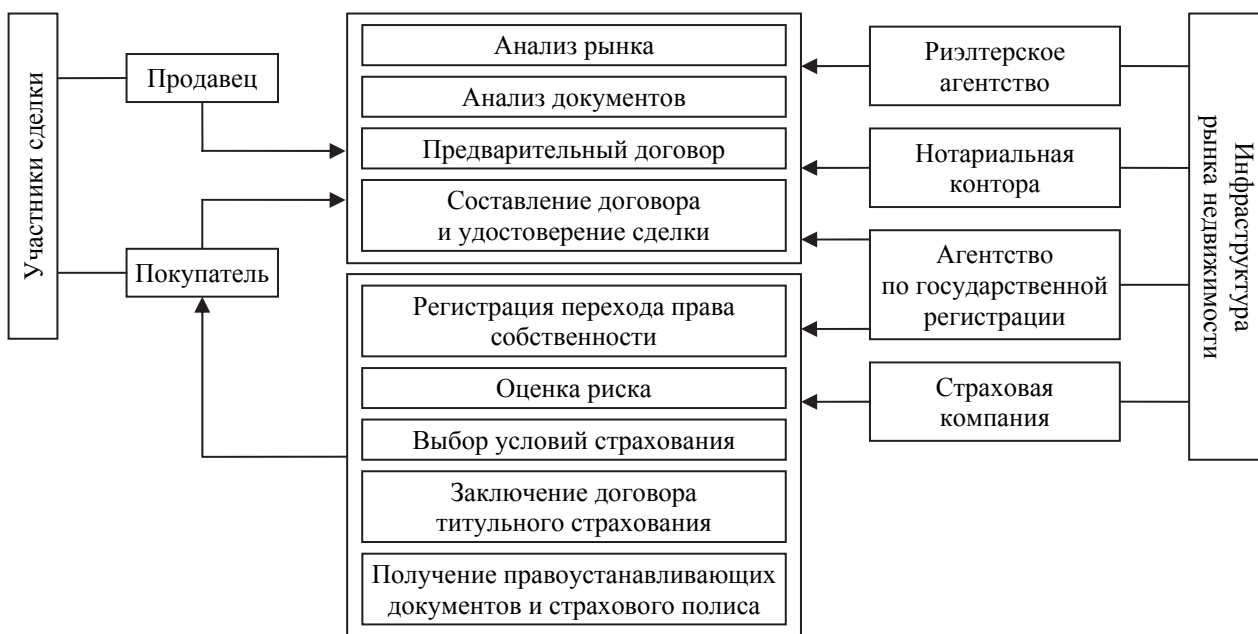
В Российской Федерации часто титульное страхование применяется в пакете комплексного ипотечного страхования, которое включает [11]:

- имущественное страхование;
- страхование жизни и здоровья заемщика;
- страхование риска потери прав на предмет залога (титульное страхование)

В Республике Беларусь данный вид страхования крайне медленно развивается по нескольким причинам.

Во-первых, в связи с низким уровнем развития ипотечного кредитования банки не предлагают застраховать данный вид риска при выдаче кредита на покупку недвижимости, как, например, это происходит в Российской Федерации.

Во-вторых, существует необходимость обращения в страховую компанию для заключения договора титульного страхования, прохождения очередной длительной процедуры проверки документов для совершения сделки. По мнению автора, договор титульного страхования целесообразно заключать на этапе регистрации, как показано на рисунке.



Организация системы титульного страхования сделок с недвижимостью

В-третьих, наличие таких инструментов защиты прав, как страхование ответственности риэлтерских агентств и нотариусов, а также гарантийного фонда в системе регистрации недвижимости покупатель ошибочно принимают как гарантию стопроцентной безопасности сделки. Более того, никто не задумывается о величине компенсации в случае признания сделки недействительной.

В-четвертых, низкая страховая культура населения и отсутствие достоверной информации о последствиях для добросовестного покупателя, которые имеют место быть в случае признания сделки недействительной.

Заключение. Очевидно, что существующая правовая, экономическая и техническая системы не обеспечивают в полном объеме в Республике Беларусь защиту прав добросовестных приобретателей на современном уровне.

В целях совершенствования правоотношений на рынке недвижимости, создания лучшего инвестиционного климата в Республике Беларусь необходимо решить две основных задачи: защита прав и интересов добросовестного при-

обретателя в случае дефекта титула и определение величины равноценной компенсации.

Для решения первой задачи в стране целесообразно развивать титульное страхование. Рекомендуется использовать предложенную функциональную схему ее практической реализации.

Для решения второй задачи предложен подход к оценке величины компенсаций, связанной с утратой прав на недвижимость в результате дефекта титула. Рекомендуются принципы страховки, равноценности и своевременности в отличие от используемого на практике подхода индексации затрат. Определение величины компенсации должно определяться исходя из рыночной стоимости имущества с привлечением независимого оценщика и учитывать дополнительные затраты, которые несет добросовестный приобретатель. Следует ввести норму, согласно которой государственная регистрация прекращения права собственности возможна на основании не только решения суда, но и документа, подтверждающего факт выплаты компенсации добросовестному приобретателю.

Литература

1. Развитие системы государственной регистрации. Статистика. Аналитика [Электронный ресурс]. URL: <http://nca.by/rus/reg/razvitie-sistemy-gos-registracii/> (дата обращения: 21.03.2017).
2. О гарантийном фонде: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 27.06.2003, № 865 [Электронный ресурс] // Национальный правовой Интернет-портал Респ. Беларусь: сайт. URL: <http://www.pravo.by> (дата обращения: 21.03.2017).
3. О страховой деятельности: Указ Президента Респ. Беларусь, 25 авг. 2006, № 530 [Электронный ресурс] // Национальный правовой Интернет-портал Респ. Беларусь: сайт. URL: <http://www.pravo.by> (дата обращения: 21.03.2017).
4. Об установлении размеров страховых тарифов, страховых взносов, лимитов ответственности по отдельным видам обязательного страхования: Указ Президента Респ. Беларусь, 25 авг. 2006, № 531 [Электронный ресурс] // Национальный правовой Интернет-портал Респ. Беларусь: сайт. URL: <http://www.pravo.by> (дата обращения: 21.03.2017).
5. Представитель «Белгосстраха»: «Если Минюст запретит агентствам брать деньги с покупателей, под ударом окажутся люди, а не риэлтеры» [Электронный ресурс]. URL: <https://realt.by/news/article/17415/> (дата обращения: 21.03.2017).
6. О нотариате и нотариальной деятельности: Закон Респ. Беларусь, 18 июля 2004, № 305-З. [Электронный ресурс] // Национальный правовой Интернет-портал Респ. Беларусь: сайт. URL: <http://www.pravo.by> (дата обращения: 21.03.2017).
7. Никонов П. Н., Журавский Н. Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество. М.: Эксмо, 2011. 62 с.
8. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002, № 133-З [Электронный ресурс] // Национальный правовой Интернет-портал Респ. Беларусь: сайт. URL: <http://www.pravo.by> (дата обращения: 21.03.2017).
9. О государственной регистрации: федеральный закон РФ, 03.07.2015, № 218-ФЗ [Электронный ресурс] // Консультант плюс: сайт. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 21.03.2017).
10. Ус В. В. Титульное страхование – действенный механизм защиты прав участников рынка недвижимости. Вопросы имущественной политики – практический опыт [Электронный ресурс]. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/titulnoe-strahovanie-deystvennyu-mehanizm-zaschity-prav-uchastnikov-gynka-nedvizhivosti-1> (дата обращения: 21.03.2017).
11. Спивакова Е. А. Развитие ипотечного страхования в Российской Федерации // Территория науки. 2014. № 5 [Электронный ресурс]. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-ipotechnogo-strahovaniya-v-rossiyskoy-federatsii> (дата обращения: 21.03.2017).

References

1. *Razvitie sistemi gosudarstvennoi registracii. Statistika. Analitika* [Development of the state registration system. Statistics. Analytics]. Available at: <http://nca.by/rus/reg/razvitie-sistemy-gos-registracii> (accessed 21.03.2017).
2. *O garantiinom fonde: postanovlenie Soveta Ministrov Resp. Belarus, 27.06.2003, № 865* [On Guarantee Fund: the Resolution of the Council of Ministers of the Republic of Belarus, 27.06.2003, no. 865]. Available at: <http://www.pravo.by> (accessed 21.03.2017).
3. *O strahovoi deyatel'nosti: Ukaz Prezidenta Respubliki Belarus', 25.08.2006, №530* [On Insurance Activities: the Decree of the President of the Republic of Belarus, 25.08.2006, no. 530]. Available at: <http://www.pravo.by> (accessed 21.03.2017).
4. *Ob ustanovlenii razmerov strahovih tarifov, strahovih vnosov, limitov otvetstvennosti po otdelnim vidam obyazatel'nogo strahovaniya: Ukaz Prezidenta Respubliki Belarus', 25.08.2006, № 531* [On setting the size of insurance tariffs, insurance premiums, liability limits for certain types of compulsory insurance: the Decree of the President of the Republic of Belarus, 25.08.2006, no. 531]. Available at: <http://www.pravo.by> (accessed 21.03.2017).
5. *Predstavitel «Belgosstraha»: Esli Minust zapretit agentam brat dengi s pokupatelei, pod udarom okazhutsya ludi, a ne rieltori* [Representative of “Belgosstrakh”: “If the Ministry of Justice forbids agencies to take money from buyers, people will be under attack, not realtors”]. Available at: <https://realt.by/news/article/17415/> (accessed 21.03.2017).
6. *O notariate i notarialnoi deyatel'nosti: Zakon Respubliki Belarus', 18.07.2004, № 305-Z* [On notarial and notarial activities: the Law of the Republic of Belarus, 18.07.2004, no. 305-Z]. Available at: <http://www.pravo.by> (accessed 21.03.2017).
7. Nikonov P. N., Zyravski N. N. *Nedvizhimost', kadastr i mirovie sistemi registracii prav na nedvizhimoe imuschestvo* [Real estate, cadastre and world systems of registration of rights to real estate]. Moscow, Exmo Publ., 2011. 62 p.
8. *O gosudarstvennoi registracii nedvizhimogo imuschestva, prav na nego i sdelok s nim: Zakon Respubliki Belarus, 22.07.2002, № 133-Z* [On state registration of immovable property, rights to it and transactions with it: the Law of the Republic of Belarus, 22.07.2002, no. 133-Z]. Available at: <http://www.pravo.by> (accessed 21.03.2017).
9. *O gosudarstvennoi registacii: Federalniy zakon RF, 03.07.2015, № 218-FZ* [On State Registration: The Federal Law, 03.07.2015, no. 218-FZ]. Available at: <http://www.consultant.ru> (accessed 21.03.2017).
10. Us V. V. *Titul'noye strakhovaniye – deystvennyy mekhanizm zashchity prav uchastnikov rynka nedvizhimosti. Voprosy imushchestvennoy politiki – prakticheskiy opyt* [Title insurance is an effective mechanism for protecting the rights of real estate market participants. Issues of property policy – practical experience]. Available at: <http://cyberleninka.ru/article/n/titulnoe-strahovanie-deystvennyy-mekhanizm-zashchity-prav-uchastnikov-rynka-nedvizhimosti-1> (accessed 21.03.2017).
11. Spivakova Ye. A. The development of mortgage insurance in Russian Federation. *Territoriya nauki* [The area of science], 2014, no. 5. Available at: <http://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-ipotechnogo-strahovaniya-v-rossiyskoy-federatsii> (accessed 21.03.2017).

Информация об авторе

Батура Ольга Владимировна – ассистент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: olga_burdiko@mail.ru

Information about the author

Batura Ol'ga Vladimirovna – assistant lecturer, the Department of Production Organization and Real Estate Economics. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: olga_burdiko@mail.ru

Поступила 24.03.2017