УДК 332.7

О.В. Батура, ассист., С.А. Шавров, доц.
(БГТУ, г. Минск)

О СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ ИНСТРУМЕНТОВ ЗАЩИТЫ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ В БЕЛАРУСИ

Необходимым условием создания хорошего инвестиционного климата в стране является надежная защита прав собственников недвижимых активов.

В Республике Беларусь, также, как и во всех странах мира, защиту прав собственности на недвижимое имущество призвана обеспечивать система государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ней. Законом 133-З от 2002 г., регулирующим работу этой системы установлено, что государственные регистраторы недвижимости от имени государства признают возникновение, изменение объектов недвижимости, возникновение, переход, прекращение прав на них, действительность сделок и др. Этим же законом предусмотрена ответственность органов регистрации и регистраторов за убытки, причиненные субъектам гражданского права, а также порядок формирования гарантийного фонда на возмещение убытков.

Статистика показывает, что каждый год около 600 регистрационных действий судами, то есть другими государственными органами, признаются недействительными по иным причинам, чем ошибки регистраторов.

Проведенные авторами исследования показали, что в ряде судебных решений пострадавшей стороной, то есть стороной несущей убытки, являются добросовестные приобретатели недвижимости. Это противоречит принципу Торренса по защите зарегистрированных вещных прав на недвижимость. Такое положение дел отрицательно влияет на инвестиционную привлекательность страны, на создание благоприятного делового климата.

По результатам проведенных исследований авторы предлагают 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.