

документа дублируются в Жилищном кодексе (Глава 7).

Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий возникает у граждан:

1. Со дня наступления совершеннолетия, а в случае эмансипации или вступления в брак до достижения совершеннолетнего возраста – с даты принятия решения об эмансипации или вступления в брак.

2. Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

Таким образом, можно сказать, что улучшением жилищных условий является обеспечение граждан жилыми помещениями, соответствующими минимальным социальным жилищным стандартам и постановка на учет, осуществляется только на основании законодательных актов, нормативов.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Жилищный Кодекс Республики Беларусь / [Электронный ресурс]. – 2012. – Режим доступа: <https://kodeksy-by.com>.

УДК 368.8(476)

Студ. Д.А. Шилова

Науч. рук. доц. С.А. Шавров

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

#### **О РАЗВИТИИ ТИТУЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Всего существует две системы регистрации прав собственности на недвижимость: актовая и титульная. Актовая система предполагает регистрацию факта совершения сделки купли-продажи недвижимости, но не регистрируется текущее право собственности, что позволяет свести ответственность регистраторов за неправильное внесение данных к минимуму. Данная система широко распространена в США.

В титульной системе (система Торренса) происходит регистрация совершаемых сделок и текущего права собственности. Но перед этим, органы государственной регистрации проверяют законность осуществления такой сделки и законность передачи права собственности. Система Торренса позволяет увеличить роль государства в регулировании сделок с недвижимостью.

Гарантии прав собственника на недвижимость обеспечиваются либо государством, либо титульным страхованием. Сравнительный анализ систем регистрации представлен в таблице [1].

Таблица – 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
Проверка «чистоты сделки»	Требуется	Не требуется
География	Большинство штатов США	Большинство стран Европы, Австралия, Канада, Новая Зеландия, Сингапур
Роль государства	Учёт 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, надёжность 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 определённых пределах) лицу, которое застраховало свой титул	Гарантия от любых претензий третьих лиц в полном объеме

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 [2] обязательную регистрацию объектов недвижимого имущества и сделок с ним, государство не в полной мере гарантирует достоверность зарегистрированных прав и обременений и не защищает добросовестного приобретателя от любых претензий третьих лиц (ст. 283 Гражданского кодекса).

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Батура, О.В. Рынок недвижимости Республики Беларусь и инструменты его регулирования: диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук/ О.В. Батура – Минск: БГТУ, 2018. – 218 с.
2. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс] : Закон Респ.

Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-З: в ред. Закона Респ. Беларусь от 24.10.2016 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2017.

УДК 349.4

Студ. А.Д. Змачинский

Науч. рук. доц. С.А. Шавров

(кафедра организации производства и экономики недвижимости, БГТУ)

### **ПРОБЛЕМЫ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В БЕЛАРУСИ**

Целью данной статьи является рассмотрение проблем, возникающих в процессе изменения целевого назначения земельного участка.

В большинстве случаев, когда субъекты прав на землю сталкиваются с необходимостью изменения целевого назначения земельных участков, процесс регулируется Положением о порядке изменения целевого назначения земельных участков, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 30.12.2011 № 1780.

Настоящим Положением устанавливается порядок изменения целевого назначения земельных участков, предоставленных в установленном порядке гражданину, индивидуальному предпринимателю, юридическому лицу, в том числе резиденту свободной экономической зоны, в случаях, не запрещенных законодательными актами.

Решения об изменении целевого назначения земельных участков могут приниматься только в отношении земельных участков, границы которых установлены на местности (с закреплением их поворотных точек межевыми знаками), создание которых, возникновение (переход) права частной собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного или временного пользования, аренды, субаренды на которые зарегистрированы в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, и землепользователями получены правоудостоверяющие документы на землю с проведением работ по установлению их фиксированной границы.

Не допускается изменение целевого назначения земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, а также земельных участков, предоставленных для строительства (строительства и обслуживания) капитальных строений (зданий, сооружений), до завершения их строительства. [2]

Решение об изменении целевого назначения земельного участка