СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЕСПЕЧЕНИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и следок с ним является актом признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Недвижимое имущество считается созданным, измененным, прекратившим существование с момента государственной регистрации. Система регистрации недвижимого имущества в качестве основного института защиты прав граждан и юридических лиц создана в соответствии с Законом Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, принятым в 2002 году. Законом определены объекты государственной регистрации:

- создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества;
- возникновение, переход, прекращение прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;
- сделки с недвижимым имуществом.

Регистрацию недвижимости обеспечивают специально созданные органы.

Для государственной регистрации возникновения и прекращения ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество необходимы следующие основания:

- договоры и иные сделки, предусмотренные законодательством Республики Беларусь, а также договоры и иные сделки, хотя и не предусмотренные законодательством Республики Беларусь, но не противоречащие ему;
- акты государственных органов и органов местного управления и самоуправления, которые предусмотрены законодательством Республики Беларусь в качестве основания ограничений (обременения) прав на недвижимое имущество;
- судебные решения, устанавливающие ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество;
- иные действия граждан, индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, с которыми законодательство Республики Беларусь связывает возникновение ограничений (обременения) прав на недвижимое имущество;

– события, с которыми законодательство Республики Беларусь связывает возникновение ограничений (обременении) прав на недвижимость.

Сделки (договоры) с недвижимостью должны заключаться в простой письменной форме с указанием даты их заключения, а затем подписаны сторонами. После этого сделки подлежат государственной регистрации. Момент регистрации сделки, устанавливающей, изменяющей или прекращающей вещные права, должен совпадать с моментом регистрации соответствующего права. В этом случае основным объектом регистрации считается соответствующее право, а сделка регистрируется как основание возникновения (изменения, прекращения) этого права.

Система государственной регистрации недвижимости совершенствуется и в настоящее время. 5 декабря 2024 года Президент Республики Беларусь подписал Закон «Об изменении законов по вопросам государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», который обеспечивает комплексное и системное совершенствование отношений в этой сфере. Изменения вступают в силу с 11.06.2025. Порядок удостоверения установит Госкомимущество

Закон от 05.12.2024 N 44-З «Об изменении законов по вопросам государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» в новой редакции излагает Закон о государственной регистрации недвижимости, прав на нее и сделок с ней. Главными новациями Закона является:

– возможность обратиться за услугой по оформлению недвижимости в любое агентство по государственной регистрации независимо от места нахождения имущества. Закон дает право удостоверения договора с недвижимостью одновременно двумя или более регистраторами в различных отделениях агентств по государственной регистрации, в которых в одно время присутствуют стороны договора. До этого момента удостоверение договора производилось одним регистратором в одном месте с одновременным участием всех сторон договора. Это кардинально упрощает осуществление административных процедур, значительно уменьшает временные и финансовые затраты физических и юридических лиц;

– нотариус без дополнительного волеизъявления своего клиента будет направлять в электронном виде свой нотариальный акт и уведомление о регистрации или о внесении исправлений регистратору, если по результатам совершения нотариальных действий необходима государственная регистрация недвижимости или внесение исправлений в регистр недвижимости. Это становится обязанностью нотариуса. В

связи с этим исключается необходимость самостоятельного обращения правообладателей к регистратору после нотариуса, обеспечивается защита прав, поскольку своевременно произведенная регистрация права, повышает достоверность регистра недвижимого имущества. Физические лица смогут получать свидетельства о государственной регистрации непосредственно у нотариуса, удостоверившего либо выдавшего документ, являющийся основанием для регистрации.

Таким образом, не нужно совершать поездки для посещения регистратора недвижимости.- предусмотрено автоматическое внесение в Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в автоматическом режиме будут вноситься исправления, связанные с изменением адресов объектов недвижимости, персональных данных граждан, идентификационных сведений субъектов хозяйствования, а также с переходом прав на недвижимое имущество в случае создания индивидуальным предпринимателем коммерческой организации. В настоящее время исправления вносятся регистратором по заявлению заинтересованного лица за плату;

- вводится обязательное досудебное обжалование действий (бездействия) регистратора только в Национальное кадастровое агентство, а после этого – в суд;

- информация регистра недвижимости будет пополняться сведениями о наличии земельного спора. Источником информации о земельном споре будут местные исполнительные и распорядительные органы и суды, рассматривающие такие споры. Эта информация будет сообщаться регистратором приобретателю земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости при удостоверении сделки, что позволит обеспечить его полной и объективной информацией о приобретаемых объектах и возможных проблемах при их использовании, даже если продавец ее скрыл. Эти сведения будут отражаться и в выписке из регистрационной книги;

- устанавливается норма о том, что последствием признания судом недействительной сделки с недвижимым имуществом является недействительность государственной регистрации этой сделки и основанных на ней прав. Таким образом, исключается необходимость инициирования заинтересованным лицом судебного разбирательства по отдельным искам о недействительности государственной регистрации после окончания судебного процесса, установившего недействительность сделки;

- четко установлена обязательность регистрации недвижимости и срок, в течение которого необходимо за ней обратиться, – 6 месяцев

с даты документа, являющегося основанием для регистрации, а по ранее выданным документам – до 1 января 2031 года. При этом, предусмотрена возможность установления законодательным актом (сроки государственной регистрации жилья устанавливает ЖК РБ) иного срока – сокращенного или более длительного., а до 1 января 2028 года продлевается срок обращения за легализацией самовольно занятых земельных участков. При этом последствия пропуска срока государственной регистрации не прописаны.

Введено понятие – «пространственные данные объекта недвижимого имущества». Это данные о расположении объекта недвижимости в пространстве, включающие сведения о его форме, в том числе представленные с использованием координат.

На публичной кадастровой карте разместят пространственные данные объектов недвижимости, содержащихся в ЕГРНИ. Цель – бесплатное ознакомление правообладателей, иных заинтересованных лиц. Порядок размещения установит ГУП «Национальное кадастровое агентство».

УДК 332.72

О.В. Кочетыгова, доц., канд. экон. наук; А.В. Бурасова
(СГТУ им. Ю.А. Гагарина, г. Саратов, Россия)

АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ПЕРИОД ПАНДЕМИИ И САНКЦИЙ

Рынок недвижимости значительно вырос за последние годы. При этом общих изменений в инфраструктуре и качестве строительства не произошло. Это означает, что цены на квартиры выросли из-за общих рыночных обстоятельств. В условиях пандемии, санкций, глобальной нестабильности и высокой ключевой ставки многие решили вложить свои деньги в «консервативный и надежный инструмент» – недвижимость. Субсидированная ипотека также играет здесь большую роль, делая цены на жилье более доступными. В текущей ситуации количество ликвидных и приемлемых по цене и качеству квартир сильно снизилось, а стоимость квадратного метра начала расти.

Пандемия и санкции оказали серьезное влияние не только на рынок недвижимости, но и на приоритеты покупателей жилья. Большинство людей стали рассматривать возможность покупки дома как вложение своих сбережений и способ инвестирования [1]. Это привело к росту цен, нехватке квартир на местном рынке большому разрыву в ценах между первичной и вторичной недвижимостью.

Причин, по которым выросли цены на квартиры несколько. Увеличение ключевой ставки Центробанка, начиная с февраля 2022 года.