



## ЭКОЛОГИЯ, ЭКОНОМИКА И ПРАВО

**Т.С. ТАРАНОВА, А.Н. ШПАК**

### **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

Составляющая правового режима земельного участка в составе недвижимости — государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Детальная регламентация сделок с недвижимым имуществом относится к одной из характеристик недвижимости исходя из того, что объект недвижимости — часть инфраструктуры и его использование затрагивает интересы физических и юридических лиц [1, 3].

Рынок земли относится к рынку недвижимости, который “только начинает формироваться” [2, 28]. Количество зарегистрированных переходов прав на земельные участки составляет 16 % ( $36075 \cdot 100/221246$ ) от количества зарегистрированных переходов прав на объекты недвижимого имущества, на основании договоров купли-продажи — 11,8 % ( $11176 \cdot 100/94515$ ) [3, с. 137]. Совершенствование правового регулирования перехода прав на земельные участки, частью которого является государственная регистрация сделок с земельными участками, рассматривается как условие формирования полноценного рынка в республике. Особенности оформления прав на недвижимость, в том числе сделок с земельными участками изучались в работах [2, 4–8].

Земля считается недвижимостью с момента вступления в силу Гражданского кодекса Республики Беларусь 1998 г. [далее по тексту — ГК РБ]. Согласно ст. 130 ГК РБ земельные участки, участки недр, обос浓厚енные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения относятся к недвижимым вещам. К ним также приравниваются предприятия в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации суда воздушные и морские, внутреннего плавания, плавания “река — море”, космические объекты.

Полагаем обоснованным согласиться с О.Ю. Скворцовым в том, что “понятие о недвижимости исторически возникло как представление о земельном участке” [9, 42]. Первоначальное понимание недвижимости происходило через отождествление ее с землей.

В действующем законодательстве земля и недвижимость разграничиваются. Отсутствие тождества в определении недвижимости и земли как недвижи-

Татьяна Сергеевна ТАРАНОВА, кандидат юридических наук, доцент, зав. кафедрой гражданско-правовых дисциплин Белорусского государственного экономического университета;

Анна Николаевна ШПАК, бакалавр экономических наук, аспирантка кафедры гражданско-правовых дисциплин Белорусского государственного экономического университета.

ности видится в том, что на протяжении длительного времени земельные участки не могли находиться вне государственной собственности, к объектам прав относились только здания и сооружения. Такое положение стало причиной самостоятельности рассмотрения недвижимого имущества, находящегося на земельном участке.

Обоснованно, на наш взгляд, мнение о том, что земельная недвижимость — это составная часть недвижимости в целом [10, 52]. Н.Г. Станкевич предлагает законодательное закрепление земельной недвижимости как отдельной правовой категории [11, 31]. Полагаем возможным не согласиться с таким предложением в силу того, что в таком случае следует определять в законодательстве наряду с земельной иные виды недвижимости, что, на наш взгляд, не имеет практического значения. В то же время в законодательстве должен отражаться специфический характер земли и ее особых свойств как объекта гражданских прав.

Гражданским правом не определено, что именно считать объектом гражданско-правовых отношений применительно к земле. ГК РБ использованы различные термины: “земля” (ст. 129, 165 и др.); “земли” (ст. 262); “земельные участки” (ст. 130, 132, 262, 263, 264, 520 и др.); “часть земельного участка” (ст. 265, 523, 524, 526 и др.). Понятия вышеприведенных терминов ГК РБ не раскрываются. Анализ норм действующего законодательства также не позволяет определить содержание указанных терминов.

Ошибочным является представление о правовом регулировании гражданского оборота земли в целом. Понятие “земля” — понятие территории, в пределах которой осуществляется власть государства и его управление, проживает население страны, а также экологического и природного объекта, подлежащего охране. Объект гражданских прав — не земля в целом, а конкретный земельный участок (часть его). С.А. Шавров, А.А. Шуманский справедливо отмечают, что право на землю имеют все люди, право на земельный участок — только некоторая часть субъектов гражданского права [6, 3]. Полагаем верным считать понятие “земельный участок” обозначением искусственного объекта, который создается человеком и существует со своими характеристиками до момента изменения границ, права на него, собственника, пользователя и др.

Земельный участок — особый объект в составе недвижимого имущества естественного происхождения, что предопределяет специфику подхода к правовому регулированию отношений по поводу земли в составе отношений по поводу иных объектов недвижимости. Природные особенности земли предопределяют комплексность регулирования отношений по поводу земли со стороны гражданского и земельного права.

К нормативным правовым документам, регулирующим порядок государственной регистрации сделок с земельными участками, относятся, прежде всего, Гражданский кодекс (1998), Кодекс о земле Республики Беларусь (1999 г.) [далее по тексту — Кодекс о земле], закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г., № 133-З “О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним”.

В соответствии со ст. 9 закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г., № 133-З “О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним” государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки, доказательством существования основанного на сделке права.

Полагаем обоснованным считать недостаточно определенным указание на требование обязательной государственной регистрации исходя из его законодательного закрепления. В соответствие со ст. 165 ГК РБ сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотрленном кодексом и законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. В то же время согласно ст. 131 ГК РБ государственной регистрации подлежат недвижимое имущество,

права на него и сделки с ним в случаях, предусмотренных законодательными актами. В соответствие со ст. 9 закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г., № 133-З “О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним” государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом проводится в случаях, указанных в законодательных актах, а также предусмотренных соглашением сторон.

Таким образом, ГК РБ, закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г., № 133-З “О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним” не определяют в качестве общего правила обязательной государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом. Случай государственной регистрации таких сделок определяются положениями законодательства о купле-продаже недвижимости (ст. 522), дарении (ст. 545), аренды (ст. 580) и др. Данные правила конкретизируются для земельных участков Кодексом о земле (ст. 93), законом Республики Беларусь от 12 декабря 1990 г., № 460-ХII “Об аренде” и др.

Закрепление общих правил обязательности государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом имеет принципиальное значение, поскольку, согласно ст. 166 ГК РБ, несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность, такая сделка считается ничтожной. Исключения составляют случаи, когда сделка, совершенная в надлежащей форме, регистрируется в соответствии с решением суда по требованию одной стороны при уклонении другой от ее регистрации.

Государственная регистрация сделок с земельными участками определяет письменную форму их заключения. В то же время эта форма для договоров аренды предусматривается, согласно ст. 580 ГК РБ, исходя из срока и субъектного состава договора аренды. По нашему мнению, письменная форма договора аренды земельного участка следует из факта совершения сделки с земельным участком.

Полагаем обоснованным определить письменную форму для всех сделок с землей в качестве законодательно установленной исходя из толкования положений об обязательной государственной регистрации сделок с землей.

Рассмотрим особенности государственной регистрации сделок с земельными участками для физических лиц. Документами, необходимыми для государственной регистрации сделки физических лиц с земельными участками, являются: заявление; документ, удостоверяющий личность; документ, подтверждающий полномочия представителя, при совершении сделки представителем; нотариально удостоверенный договор отчуждения земельного участка, либо иной договор в зависимости от вида сделки; передаточный акт при переходе права собственности на земельный участок; документ, подтверждающий внесение платы за совершение регистрационных действий. Моментом государственной регистрации являются время и дата принятия документов, представленных для осуществления государственной регистрации.

Полагаем, что установленный перечень может быть упрощен исходя из возможности предоставления договора отчуждения земельного участка без удостоверения его нотариусом. Ст. 67 закона “О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним” закрепляется правило либо нотариального удостоверения, либо удостоверения регистратором, сделок физических лиц. Таким образом, документы, являющиеся основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, могут быть удостоверены регистратором. Причем речь идет обо всех сделках физических лиц с недвижимостью. В ст. 93 Кодекса о земле нотариальная форма предусмотрена для сделок по купле-продаже и дарению земельных участков, находящихся в частной собственности. Порядком купли-продажи земельных участков гражданами Республики Беларусь, утвержденным приказом Комитета по земельной реформе и землеустройству при Совете Министров Республики Беларусь от 11 ноября 1993, № 57, установлена обязательность нотариального

удостоверения для договоров купли-продажи земельных участков гражданами Республики Беларусь для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, садоводства и дачного строительства. Ранее действовавшая Инструкция “О порядке государственной регистрации перехода права частной собственности на земельные участки при купле-продаже земельных участков и сделок купли-продажи земельных участков” применялась к договорам купли-продажи и мены земельных участков.

По нашему мнению, при условии осуществления государственной регистрации сделок с земельными участками и возможности удостоверения сделки регистратором отсутствует необходимость их обязательного нотариального удостоверения. В.А. Свитин в аналитическом обзоре констатирует, что “все организации по регистрации недвижимого имущества укомплектованы специалистами с высшим юридическим образованием либо выпускниками вузов с квалификацией в области земельного кадастра” [2, 50].

Таким образом, регистратор обладает необходимыми знаниями для выполнения функции государственного контроля за законностью совершающей сделки и необходимой квалификацией для оказания правовой помощи сторонам, в ней участвующим. Обязательность удостоверения может присутствовать только в случаях, предусмотренных соглашением сторон, что не противоречит ч. 2 ст. 164 ГК РБ.

Предложенный вывод соответствует ст. 1147 Гражданского кодекса, согласно которой обязательное нотариальное удостоверение требовалось для договоров продажи и дарения недвижимости до вступления в силу акта законодательства о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Полагаем целесообразным эти положения закрепить законодательно, внеся соответствующие изменения. Иначе, сделки, удостоверенные в соответствии с законодательством о государственной регистрации, т.е. не имеющие нотариального удостоверения, являются ничтожными в силу того, что противоречат земельному законодательству, устанавливающему обязательность нотариального удостоверения.

Подтверждением государственной регистрации сделки с земельным участком служит регистрационная надпись на оригинале договора как документа, выражающего содержание сделки. При переходе прав на земельный участок удостовериением произведенной государственной регистрации является выдача свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации. В то же время Кодекс о земле в ст. 31 определяет в качестве документа, удостоверяющего право частной собственности на земельный участок государственный акт. Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 27.12.1999, № 2012 “О государственном акте на земельный участок, и удостоверении на право временного пользования земельным участком” признано утратившим силу, однако положения Кодекса о земле не были изменены. Таким образом, можно определить разнотечения в правовом регулировании документального подтверждения права на земельный участок со стороны норм гражданского и земельного права. Очевидно, что отсутствие единства правовых норм не может благоприятно сказываться в целом на правовом регулировании отношений, складывающихся по поводу земли.

Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним определяет наличие контроля со стороны государственных органов на всех этапах гражданских правоотношений по поводу земельных участков, частей земельных участков и является его составной частью. Исходя из этого полагаем обоснованным рассматривать государство в качестве обязательного участника рассматриваемых отношений:

- существование земельного участка связано с подтверждением государством факта его создания путем государственной регистрации создания, изменения, прекращения существования земельного участка;

- оборот земельных участков происходит при условии государственной регистрации сделок с землей;
- владение, распоряжение земельным участком осуществляются при контроле государственных органов за соблюдением режима и цели использования и факта хозяйственной деятельности, что подтверждается возможностью со стороны государственных органов изъятия используемого не по назначению, неиспользуемого или нерационально используемого земельного участка.

Исходя из изложенного сделаем следующие выводы:

- объектом гражданских прав является не земля в целом, а земельный участок либо часть земельного участка, сформированные в установленном порядке;
- будучи объектом недвижимости, земельный участок, его часть выступают имуществом особого рода в силу особенностей происхождения, вследствие чего определяют самостоятельную группу сделок с земельными участками в числе сделок с иным недвижимым имуществом;
- рынок земли относится к числу формирующихся и законодательное оформление правового регулирования сделок с земельными участками, включающее в том числе порядок государственной регистрации рассматривается как одно из условий становления земельного рынка;
- законодательно закрепленная возможность удостоверения договоров отчуждения земельных участков для физических лиц требует приведения земельного законодательства в соответствие с нормами гражданского права и, как следствие, отмены обязательного нотариального удостоверения таких договоров;
- государственная регистрация — одна из составляющих при осуществлении контроля со стороны государственных органов в рамках гражданско-правового регулирования. Государство является обязательным участником всех правоотношений, возникающих по поводу владения, пользования и распоряжения земельными участками.

## Литература

1. Балабанов, И.Т. Операции с недвижимостью в России / И.Т. Балабанов. — М.: Финансы и статистика, 1996.
2. Свитин, В.А. Государственная регистрация недвижимости как важный экономико-правовой механизм становления рыночных отношений: аналитический обзор / В.А. Свитин. — Минск: Белорус. науч. ин-т внедрения новых форм хозяйствования в АПК, 2004.
3. Сборник сводных показателей государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним за 2005 год / ГУП Нац. кадастровое агентство; сост. С.А. Шавров, А.В. Павлышко, К.К. Позняк. — Минск, 2006.
4. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” / Б.М. Гонгало [и др.]; под общ. ред. П.В. Красенинникова. — М.: Спарк, 1999.
5. Нестеровский, Е.А. Государственная регистрация недвижимости: учеб. пособие / Е.А. Нестеровский. — Минск: ИВЦ Минфина, 2005.
6. Шавров, С.А. Вовлечение прав на землю в гражданский оборот / С.А. Шавров, А.А. Шуманский. — Минск: Тонпик, 2003.
7. Каменков, В.С. Государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними / В.С. Каменков, А.В. Каменков // Право Беларуси. — 2006. — № 12.
8. Каменков, В.С. Государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними / В.С. Каменков, А.В. Каменков // Право Беларуси. — 2006. — № 11.
9. Скворцов, О.Ю. Сделки в коммерческом обороте / О.Ю. Скворцов. — М.: Волтерс Клуб, 2006.
10. Чубуков, Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория / Г.В. Чубуков // Экологическое право. — 2002. — № 3.
11. Станкевич, Н.Г. Вещные права на землю / Н.Г. Станкевич. — Гродно: ГрГУ, 2003.