

*Е. А. Тиморенко, ассистент  
protoslana@yandex.ru  
БГЭУ (Минск)*

## **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ, КОТОРАЯ БУДЕТ СОЗДАНА ИЛИ ПРИОБРЕТЕНА В БУДУЩЕМ**

Действующее гражданское законодательство определяет недвижимое имущество исходя из критерия неразрывной связи имущества с землей и невозможностью перемещения без нанесения несоразмерного ущерба его назначению. Особенностью правового режима недвижимости является государственная регистрация прав на него и сделок с ним. Таким образом, недвижимое имущество становится таковым только после его государственной регистрации. Государственную регистрацию в таком случае можно рассматривать как способ приобретения прав на недвижимость.

Гражданское законодательство содержит перечень оснований приобретения лицом права на вещь. Так, согласно ст. 219 Гражданского кодекса Республики Беларусь право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя, приобретается этим лицом, право собственности на имущество, которое имеет собственник, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества. На основании приведенной нормы в современной цивилистической науке принята классификация способов возникновения права собственности на первоначальные и производные. Относительно недвижимого имущества права на него приобретаются с момента государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется специализированным учреждением по установленной законом системе записей в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее — ЕГРНИ). Единый государственный регистр недвижимого имущества — это систематизированный свод сведений и документов в отношении зарегистрированных объектов недвижимого имущества, находящихся на территории Республики Беларусь. Запись в ЕГРНИ выполняет ряд функций, в том числе и правоохранительную. Несомненно, что только зарегистрированное право охраняется государством. В этой связи хотелось бы обратить внимание на то обстоятельство, что не все права на недвижимое имущество возможно зарегистрировать. Так, Закон «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» дает перечень прав и ограничений на недвижимое имущество, подлежащих регистрации. В указанный перечень не входят права на недвижимость, которая будет создана или приобретена в будущем.

Согласно п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Республики Беларусь договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем. Законодательство не содержит положений, запрещающих заключение договоров купли-продажи в отношении недвижимого имущества, право собственности продавца на которое на дату заключения договора не зарегистрировано в ЕГРНИ, но по условиям договора возникнет у продавца в будущем, но они имеют место на практике (инвестиционные договоры, предварительные договоры). В данной связи считаю, что проведение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним должно быть проведено и в отношении недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем.