

УДК 349.414

ЗАЩИТА ПРАВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ В ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВОВЫХ НОРМ В ОБЛАСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

И. В. Воронцовская

старший преподаватель кафедры международного права,
магистр права, УО «Гродненский государственный университет
имени Янки Купалы» (Беларусь)
e-mail: irina.voronetskaya@tut.by

***Аннотация.** В статье анализируются правовые нормы, регулирующие интересы землепользователей в области государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Исследуются средства и способы, а также механизм реализации прав землепользователей при обращении за государственной регистрацией земельных участков и прав на них в городах Республики Беларусь с целью повышения эффективности законодательного регулирования защиты интересов землепользователей.*

***Ключевые слова:** землепользователь, государственная регистрация недвижимого имущества, реализация прав, правоохранительная сфера.*

***Annotation.** This article analyzes the legal norms that regulate the land users interests in the field of real estate state registration, rights to it and transactions with it. The article examines the means and methods, as well as the mechanism for implementing the land users rights when applying for state registration of land plots and rights to them in the cities of the Republic of Belarus in order to improve the legislative regulation effectiveness of the land users interests protecting.*

***Keywords:** land user, real estate state registration, implementation of rights, law enforcement.*

В статье исследуются средства и способы, а также механизм реализации прав землепользователей при обращении за государственной регистрацией земельных участков и прав на них в городах Республики Беларусь с целью повышения степени защиты прав и законных интересов землепользователей.

Теоретической базой настоящего исследования стали труды в области правового регулирования прав землепользователей кандидата юридических наук Н. Г. Станкевич, кандидата юридических наук Н. А. Шингель, кандидата юридических наук И. С. Шахрай, кандидата юридических наук О. А. Хотько и других правоведов.

Основными нормативными правовыми актами, регулиющими права граждан Республики Беларусь в области государственной регистрации земельных участков, являются Закон Республики Беларусь от 22.07.2002 г. № 133-З

«О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее — Закон № 133-3), Кодекс Республики Беларусь о земле (далее — КоЗ), Гражданский кодекс Республики Беларусь (далее — ГК), указы Президента Республики Беларусь (в частности, Указ Президента Республики Беларусь от 27.12.2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» (далее — Указ № 667), Указ Президента Республики Беларусь от 02.02.2009 г. № 58 «О некоторых мерах по защите имущественных прав при изъятии земельных участков для государственных нужд», Указ Президента Республики Беларусь от 23.09.2011 г. № 431 «О некоторых мерах по совершенствованию отношений в области изъятия, предоставления и использования земельных участков», Указ Президента Республики Беларусь от 26.12.2017 г. № 463 «О совершенствовании порядка изъятия и предоставления земельных участков») и другие нормативные правовые акты.

В Законе № 133-3 закреплено, что права на недвижимое имущество возникают, переходят и прекращаются с момента государственной регистрации. Данная норма соответствует статье 5 КоЗ, в которой установлено, что земельные отношения осуществляются, в том числе на основе принципа обязательной государственной регистрации земельных участков, прав на них и сделок с ними.

Кандидат юридических наук И. С. Шахрай отмечает, что земельные участки и основания их возникновения различаются в зависимости от наличия гражданства Республики Беларусь. Иностранцы граждане и лица без гражданства, даже проживающие на территории республики, не имеют национального статуса в земельных отношениях [1].

В данной статье рассмотрим более подробно реализацию прав землепользователей — граждан Республики Беларусь в области государственной регистрации прав на земельные участки в городах (далее — землепользователи).

И. С. Шахрай в исследовании прав граждан на земельные участки в городах отмечает разнообразие правовых форм использования земли в качестве одной из тенденций развития законодательства в Республике Беларусь в настоящее время [1].

В частности, в соответствии с КоЗ и Указом № 667 за гражданами Республики Беларусь земельные участки в городах могут быть зарегистрированы на следующих видах права: на праве собственности, на праве пожизненного наследуемого владения, в аренде, на праве временного пользования [2].

Кандидат юридических наук О. А. Хотько, исследуя эффективность законодательного обеспечения правовых интересов участников земельных отношений, главным условием развития правовых норм считает направленность на со-

блюдение баланса интересов и взаимная ответственность всех субъектов, связанных с землепользованием [2, с. 96].

Анализ законодательного регулирования реализации прав землепользователей позволяет выделить следующие способы реализации прав землепользователей при обращении за государственной регистрацией земельных участков в городах:

1. В случае обращения за государственной регистрацией возникновения прав на земельный участок по решению соответствующего исполнительного и распорядительного органа.

В соответствии со статьей 70 КоЗ установлен двухмесячный срок для обращения за государственной регистрацией возникновения прав на земельный участок [3]. Пропуск установленного законодательством срока для обращения за государственной регистрацией является основанием для отказа в государственной регистрации. Способ защиты интересов землепользователей в данном случае следующий: кандидату в правообладатели следует обратиться в соответствующий исполнительный и распорядительный орган за вынесением нового решения и своевременно подать заявление о государственной регистрации в организацию по государственной регистрации для совершения регистрационных действий.

2. В случае обращения за государственной регистрацией прав на земельный участок в порядке вступления в наследство.

В соответствии с пунктом 4 статьи 1069 ГК при наследовании имущество признается принадлежащим наследнику со времени открытия наследства независимо от момента государственной регистрации права наследника на это имущество, даже если переход такого права подлежит государственной регистрации [4]. Однако в последующем для осуществления любых юридических действий с унаследованным имуществом (изменение объекта, отчуждение и т. д.) в регистре недвижимости должна содержаться информация о переходе права на него к наследнику. Таким образом, имеет место коллизия правовых норм, так как в соответствии с Законом № 133-З права на недвижимое имущество возникают с момента государственной регистрации [5].

Также следует отметить, что наследники земельных участков, находящихся в частной собственности граждан, обязаны обратиться в соответствующую организацию по государственной регистрации за государственной регистрацией перехода права частной собственности на переданный по наследству земельный участок по истечении установленного гражданским законодательством срока для принятия наследства, но не позднее восемнадцати месяцев со времени открытия наследства. Этот срок может быть продлен судом по заявлению наследника, но не более чем на шесть месяцев, если у наследника имелась

уважительная причина, препятствовавшая ему обратиться за государственной регистрацией перехода права частной собственности на земельный участок (болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина) [3].

В случае пропуска указанного срока в государственной регистрации может быть отказано при наличии вступившего в законную силу решения суда об изъятии земельного участка и (или) прекращении прав на него у соответствующего гражданина (в случае если земельный участок принадлежал наследодателю на праве собственности) или при вынесении исполнительным и распорядительным органом решения об изъятии земельного участка и (или) прекращении прав на него у соответствующего гражданина (в случае если земельный участок принадлежал наследодателю на праве пожизненного наследуемого владения). Способ защиты интересов землепользователей в данном случае следующий: заявитель может обратиться в суд с иском для защиты своих законных интересов или подать жалобу на действия (бездействие) регистратора в суд либо в течение одного года обратиться с заявлением в соответствующую территориальную или республиканскую организацию по государственной регистрации.

3. В случае перехода прав на земельный участок на основании сделки по отчуждению недвижимого имущества.

В настоящее время законодательством установлен трехмесячный срок для обращения за государственной регистрацией договора отчуждения недвижимого имущества. Однако законодательством не регламентированы правовые последствия несоблюдения срока обращения за государственной регистрацией в отношении таких договоров отчуждения и, соответственно, регистратор недвижимости не вправе отказать в совершении регистрационного действия. Способ защиты интересов землепользователей в данном случае следующий: заявитель может обратиться в суд с иском для защиты своих законных интересов или подать жалобу на действия (бездействие) регистратора в суд либо в течение одного года обратиться с заявлением в соответствующую территориальную или республиканскую организацию по государственной регистрации.

В соответствии со статьей 10 Закона № 133-З государственная регистрация прав на недвижимое имущество может быть отменена только в судебном порядке.

В случае признания недействительной государственной регистрации создания недвижимого имущества недействительной является также государственная регистрация прав, ограничений (обременений) прав на него и зарегистрированных сделок с ним.

В случае признания недействительной государственной регистрации права, являющегося связанным с иным правом, ограничением (обременением) пра-

ва, недействительной является также государственная регистрация связанных с ним прав, ограничений (обременений) прав.

В случае признания недействительной государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом недействительной является также государственная регистрация основанных на такой сделке прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество [5].

Проведенное исследование позволяет сделать выводы о гарантиях и способах защиты прав землепользователей при обращении за государственной регистрацией земельных участков и прав на них в городах в Республике Беларусь:

1. Государство гарантирует защиту информации, содержащейся в Едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

2. Установлена ответственность республиканских и территориальных организаций по государственной регистрации при государственной регистрации.

3. В Законе № 133-З законодатель строго регламентирует основания для отказа в приеме документов для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и для отказа в совершении регистрационных действий.

4. Основным способом защиты интересов землепользователей при государственной регистрации земельных участков и прав на них в городах Республики Беларусь является судебная защита. Заинтересованное лицо, считающее, что регистратор своими действиями (бездействием) нарушил его гражданские права, имеет право подать жалобу на действия (бездействие) регистратора в суд либо в течение одного года обратиться с заявлением в соответствующую территориальную или республиканскую организацию по государственной регистрации.

5. Действующая на сегодняшний день правоприменительная практика в данной области отношений свидетельствует о том, что в ряде случаев законодательно не установлены последствия нарушения сроков обращения за государственной регистрацией, что, по нашему мнению, с одной стороны, является пробелом в законодательстве, однако, с другой стороны, отсутствие законодательно установленных последствий нарушения сроков обращения за государственной регистрацией упрощает процедуру оформления прав и содействует интересам землепользователей, снижает нагрузку на суды и государственные исполнительные и распорядительные органы.

1. Шахрай И. С. Права граждан на земельные участки [Электронный ресурс] // Евразийский юридический журнал. 2010–2018. URL: http://www.eurasialegal.info/index.php?option=com_content&view=article&id=7014:2018-05-21-06-40-46&catid=239:2013-04-15-09-07-29&Itemid=48 (дата обращения: 28.02.2020). [Вернуться к статье](#)

2. Хотько О. А. Эффективность законодательного обеспечения правовых интересов участников земельных отношений // Промышленно-торговое право. 2016. № 3. С. 93–96. [Вернуться к статье](#)

3. Кодекс Республики Беларусь о земле [Электронный ресурс] : 23 июля 2008 г., № 425-З : принят Палатой представителей 17 июня 2008 г. : одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г. // Доступ из справ.-правовой системы «Эталон». [Вернуться к статье](#)

4. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-З : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. // Доступ из справ.-правовой системы «Эталон». [Вернуться к статье](#)

5. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., № 133-З // Доступ из справ.-правовой системы «Эталон». [Вернуться к статье](#)