

Нормативный акт: [Закон Республики Беларусь от 08.01.2018 № 96-З³](#) «О внесении изменений и дополнений в некоторые законы Республики Беларусь по вопросам государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»

Дата вступления в силу: 22.07.2018

С какой целью внесены изменения?

Одной из целей внесения изменений в [Закон³](#) являлось развитие системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (система государственной регистрации), обеспечивающее удовлетворение потребностей субъектов хозяйствования с учетом информатизации процессов в рамках гражданских правоотношений.

Так, [ст. 1 Закона³](#) была дополнена термином «электронная копия документа на бумажном носителе» — это электронное отображение документа на бумажном носителе, соответствующее оригиналу и подписанное электронной цифровой подписью лица, изготовившего такое электронное отображение.

Электронная копия документа на бумажном носителе, то есть документа, изначально изготовленного на бумажном носителе, в рамках системы государственной регистрации создается в результате сканирования подлинника документа, представленного для осуществления государственной регистрации либо истребованного на бумажном носителе, с последующим подписанием электронной цифровой подписью регистратора (авторизованного посредника) и помещением в регистрационное дело ([п. 2 ст. 34 Закона³](#)).

Также законодательно была закреплена возможность выдачи электронных копий документов на бумажном носителе, содержащихся в регистрационном деле, при обращении уполномоченного лица за предоставлением сведений об условиях сделки, явившейся основанием для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, копий документов, представленных для осуществления государственной регистрации (ч. 2 [п. 3 ст. 29 Закона³](#)).

Справочно.

Электронная копия документа на бумажном носителе не рассматривается в качестве электронного документа в понимании [Закона Республики Беларусь от 28.12.2009 № 113-З³](#) «Об электронном документе и электронной цифровой подписи».

Авторизованные посредники: как это будет работать?

Для обеспечения комфорта и упрощения доступа заинтересованных лиц к ряду услуг, оказываемых организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее — организации по государственной регистрации), вводится институт авторизованных посредников. Авторизованный посредник уполномочен оказывать услуги в том числе субъектам хозяйствования, связанные с государственной регистрацией, внесением исправлений, внесением отметок в регистрационную книгу, предоставлением сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ч. 1 [п. 1 ст. 18-1 Закона³](#)).

В [п. 3 ст. 18-1 Закона³](#) закреплено, что о своем намерении осуществлять деятельность в качестве авторизованного посредника лицу необходимо будет уведомить республиканскую организацию по государственной регистрации. Порядок такого уведомления, электронного взаимодействия с организациями по регистрации будет урегулирован нормативными правовыми актами Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь.

Справочно.

Авторизованными посредниками могут выступать: адвокаты; риэлтерские организации; юридические лица, уполномоченные должностные лица которых подписали документы, являющиеся основаниями для государственной регистрации; нотариусы, другие должностные лица, имеющие право совершать нотариальные действия (ч. 2 [п. 1 ст. 18-1 Закона⁹](#)).

Что изменилось в процедуре регистрации?

#РАЗРЕШИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ БИЗНЕСА

ВСЕ О ПОЛУЧЕНИИ РАЗРЕШЕНИЙ, ЛИЦЕНЗИЙ, САНИТАРНЫХ ДОКУМЕНТОВ, СЕРТИФИКАТОВ СООТВЕТСТВИЯ.



1. Порядок подачи заявления о внесении исправлений.

Согласно [п. 2 ст. 28 Закона⁹](#) после вступления в силу изменений заявление о внесении исправлений в документы единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (как и заявление о государственной регистрации, заявление о предоставлении сведений и документов из такого регистра) со всеми необходимыми документами может быть подано регистратору в ходе личного приема, направлено посредством почтовой связи или передано в виде электронного документа, электронной копии документа на бумажном носителе.

2. Требования к документам, являющимся основанием для государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

Во исполнение нормы [подп. 3.11 п. 3 Декрета Президента Республики Беларусь от 23.11.2017 № 7⁹](#) «О развитии предпринимательства» из [ст. 67 Закона⁹](#) исключено требование об обязательном скреплении печатью документа, являющегося основанием для государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом, из которого явствует волеизъявление субъекта хозяйствования.

3. Направление регистратором уведомления о приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации.

Внесением дополнений в [п. 9 ст. 34 Закона⁹](#) законодательно урегулирована ранее сложившаяся практика направления регистратором уведомления о приеме документов, представленных для осуществления государственной регистрации, заинтересованных лиц, по заявлениям которых в регистрационную книгу ранее была внесена актуальная отметка о юридических фактах, в результате которых могут произойти возникновение, переход или прекращение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, в том числе о предстоящем изъятии и сносе, гибели или уничтожении недвижимого имущества. Данное изменение направлено на защиту прав и законных интересов соответствующих лиц, в частности, путем предоставления им возможности своевременно подать заявление о намерении обратиться в суд для оспаривания сделки, права или ограничения (обременения) права, о государственной регистрации которых просит другое лицо, что является основанием для приостановления регистратором совершения регистрационного действия по [п. 4 ст. 35 Закона⁹](#).

4. Приостановление регистратором совершения регистрационного действия.

В целях защиты прав и законных интересов лиц, подавших заявление о государственной регистрации сделки, права или ограничения (обременения) права в отношении объекта недвижимого имущества, устанавливается возможность приостановления регистратором совершения регистрационного действия по [п. 4 ст. 35 Закона⁹](#) только один раз. Таким образом, исключается возможность неоднократного приостановления совершения регистрационных действий при злоупотреблении третьими лицами своим правом.

Справочно.

По общему правилу несоответствие результатов проверки характеристик недвижимого имущества данным, содержащимся в документах, представленных для осуществления государственной регистрации, является основанием для отказа регистратором в совершении регистрационного действия.

5. Основания для отказа в совершении регистрационного действия.

В целях защиты прав и законных интересов лиц с учетом существующих реалий гражданских правоотношений нормы [подп. 1.2 п. 1 ст. 36 Закона⁹](#) были дополнены:

1. Путем распространения действия исключения из приведенного выше правила не только при обращении за государственной регистрацией возникновения, перехода прав на недвижимое имущество, как это предусматривалось ранее, но и при обращении за государственной регистрацией сделки, прекращения прав, возникновения, перехода, прекращения ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;
2. Путем расширения перечня исключений, когда данное основание для отказа в совершении регистрационного действия не применяется:

наследование, как основание для совершения регистрационных действий, заменено на универсальное правопреемство. Тем самым в перечень включены случаи правопреемства при реорганизации юридических лиц;

совершение регистрационных действий на основании вступившего в законную силу решения суда;

совершение регистрационных действий при обращении взыскания на недвижимое имущество.

Справочно.

Согласно действующему законодательству государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом осуществляется путем совершения соответствующей регистрационной надписи на оригинале документа, являющегося основанием для госрегистрации сделки с объектом недвижимого имущества, то есть на документе на бумажном носителе.

6. Удостоверение произведенной государственной регистрации сделки с недвижимым имуществом.

Наличие возможности подать для государственной регистрации сделки соответствующий документ в виде электронного документа или электронной копии документа на бумажном носителе обусловило необходимость корректировки рассматриваемой нормы. Так, [п. 2 ст. 38 Закона⁹](#) дополнен нормой, предусматривающей выдачу свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации в качестве удостоверения произведенной государственной регистрации сделки с недвижимостью в виде электронного документа или электронной копии документа на бумажном носителе.

7. Недействительность государственной регистрации.

Нормой [п. 4 ст. 101 Закона⁹](#) установлено, что 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. Таким образом, заинтересованные лица могут не обращаться в суд с новым иском в случае, если первоначальное решение суда не устанавливало последствий признания недействительной государственной регистрации сделки с объектом недвижимого имущества и не определяло судьбу такого объекта (признание недействительной государственной регистрации перехода прав на объект недвижимого имущества, возврат его предыдущему владельцу).

Справочно.

Единая классификация назначения объектов недвижимого имущества утверждена [постановлением Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 05.07.2004 № 33^э](#) «Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества».

8. Назначение объектов недвижимого имущества.

После вступления в силу изменений в соответствии со [ст. 49 Закона^э](#) для государственной регистрации вновь построенного капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места необходимо в том числе решение местного исполнительного и распорядительного органа, определяющее назначение таких объектов в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества.

Внесенные в [Закон^э](#) изменения не ограничиваются перечисленными выше, но направлены на совершенствование системы государственной регистрации с учетом изменяющихся гражданских правоотношений и необходимости соблюдения и защиты прав и законных интересов лиц в сфере оборота недвижимого имущества.