##### **МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

**УО «БРЕСТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ А.С. ПУШКИНА»**

**Юридический факультет**

**Кафедра** гражданско-правовых дисциплин

###### **Курсовая работа**

**НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ЕГО МЕСТО В СИСТЕМЕ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА**

**Выполнил:**

студент 3 курса

юридического факультета

специальности «Правоведение»

специализации «Хозяйственное право»

 Гришкевич В. А.

 **Научный руководитель**:

заведующий кафедрой, кандидат

 юридических наук, доцент Горупа Т.А.

г. Брест 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 3

1. Понятие, правовая природа и виды недвижимого имущества. 6

2. Государственная регистрация недвижимости, прав на нее и сделок с ней как особенность правового режима недвижимости. 13

[3. Вещные права на недвижимость в Республике Беларусь](file:///E%3A%5C%D0%9A%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%5C1%20%D0%9A%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%5C%D0%A1%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5.docx#_Toc468788938) 22

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 2](file:///E%3A%5C%D0%9A%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%5C1%20%D0%9A%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%5C%D0%A1%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5.docx#_Toc478902103)8

[СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 31](file:///E%3A%5C%D0%9A%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%5C1%20%D0%9A%D1%83%D1%80%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%5C%D0%A1%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5.docx#_Toc478902103)

**ВВЕДЕНИЕ**

**Актуальность работы**. Объекты гражданских прав занимают основную роль в законодательной, академической также правоприменительной области юриспруденции, не только предопределяя возможную комплекс абсолютно всех других вещественных благ, введенных в финансовый оборот, но и обусловливая этой совокупностью, а также приоритетами и своей системностью собственно сущность финансовых и правовых взаимоотношений и, следовательно, степень внутреннего формирования общества, его цивилизованности.

Признавая единую системность права и законодательства, невозможно не принять системность элементов отраслей и институтов, в частности систему предметов гражданских прав, изучение которой активизируется в нынешней цивилистике, а кроме того системные образования единичных групп объектов гражданских прав, в первую очередь объектов недвижимости.

Недвижимое имущество, занимая главную роль в системе объектов гражданских прав, самостоятельно представляет целым образованием с своей структурой и взаимосвязью компонентов, ее элементов. Пренебрежение системности недвижимых объектов может быть не только пагубным для поступательного формирования цивилистической теории, но и спровоцировать неизбежные, требующие значительного времени и усилий для ликвидации последствий проблемы в законотворческой и правоприменительной практике. Недвижимое имущество являлось и является предметом непрерывного интереса юридической науки. Легализация современным белорусским гражданским правом индивидуальной собственности не только на весь комплекс предметов недвижимости, но также на отдельные категории подобных объектов немедленно в той или иной степени включает в коммерческий оборот всю систему недвижимого имущества.

Появление, развитие и современное правопонимание действительно уникального юридического явления, каким является система недвижимого имущества, дают возможность не только понять основное роль исследуемого объекта гражданских прав в белорусском и подавляющем большинстве других правовых систем, но и, что наиболее немаловажно, представить существо и характер системы недвижимостей, структурное ее построение, а также проследить на примере исследуемой системы постоянное и изменчивое целостность и противостояние взаиморазвивающих начал общественного и индивидуального права, выработать более результативные юридические методы влияния на связанные с неподвижным собственностью общественные взаимоотношения.

**Предмет** – правовое регулирование общественных отношений связанных непосредсвенно с недвижимым имуществом, а также группа отношений, возникающих между сособственниками в связи с осуществлением принадлежащих им правомочий владения, пользования и распоряжения общим имуществом по законодательству Республики Беларусь.

**Цель работы** – правовое регулирование общественных отношений в отношении недвижимости по законодательству Республики Беларусь.

**Задачи:**

1) Дать понятие и выделить виды недвижимого имущества.

2) Выделить особенности правового режима недвижимости при государственной регистрации недвижимости, прав на нее и сделок с ней.

3) Рассмотреть вещные права на недвижимость в Республике Беларусь.

Методология и методика исследования. В качестве основного в работе использован диалектический метод познания. Также применялись общенаучные и частные научные методы: анализ, системный подход, сравнительный метод определения и деления понятий. Работа включает в себя содержание, введение, три главы, заключение, список литературы.

**1 ПОНЯТИЕ, ПРАВОВАЯ ПРИРОДА И ВИДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Деление вещей на движимые и недвижимые идет к нам еще из римского права. В римском праве к недвижимому имуществу (res immobiles) относили не только землю и недра земли, но и постройки, насаждения, посевы. Все что было связано с землей подчинялось правилу сделанное над поверхностью – следует за поверхностью (superficies solo cedit).

В советское время концепция деления вещей по признаку движимости претерпело значительные перемены. В следствии того, что в РСФСР было отменено право частной собственности на землю, в гражданском кодексе РСФСР 1922 года отказались от деления вещей по признаку движимости. Рассматривая законодательство РСФСР, можно отметить, что при упразднении вещей по признаку движимости, законодатель относит к недвижимости землю и все, что с ней прочно связана. Хоть право собственности на землю и отсутствовало, для строений был введен особый правовой режим, близкий к режиму недвижимости. Если рассматривать понятие недвижимости в Гражданских кодексах Японии, Италии, Швейцарии можно отметить, что все они обозначают недвижимость, в качестве земли и вещей, прочно связанных с землей.

В белорусском законодательстве недвижимость не получила четкого определения, которое точно бы относило тот или иной объект к недвижимости. Согласно ст. 130 ГК Республики Беларусь, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места. К недвижимому имуществу также приравниваются предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество [4]. Также следует отметить, что в качестве недвижимого имущества законодатель выделяет самовольную постройку. Хотя самовольная постройка и является недвижимым имуществом, согласно п. 1 ст. 223 ГК, законодатель не относит ее к базовому понятию недвижимости. Рассматривая данную норму можно сделать вывод, что термин «постройка» будет являться родовым понятием для недвижимого имущества, созданного лицом с нарушением установленного, законодателем, порядка.

Законодатель использует два признака для определения вещей, которые являются недвижимостью. Первый – материальный, т.е. степень связи с землей. Второй признак, который относит ряд вещей к разряду недвижимых – это юридический. Законодатель распространяет статус недвижимых вещей на вещи, которые по природе своей не являются недвижимыми т.е. по своим естественным свойствам данные вещи являются движимыми. Данные вещи приравниваются к недвижимым в силу прямого указания. По мнению В. Ф. Чигира, роль таких объектов в гражданском обороте на столь важна, что требует особенного правового регулирования [12].

Используя данные признаки можно выделить три основные группы объектов недвижимости:

1) Земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты.

2) Объекты, что прочно связаны с землей, то есть объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению.

3) Отнесение к недвижимости движимые вещи – подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море».

Рассматривая первую группу объектов, стоит обратится к их определению данное законодательствам. В Кодексе Республики Беларуси о Земле понятие земельный участок трактуется, как часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение, а также рассматривается в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями [6]. В Кодексе Республики Беларусь о Недрах понятие недра трактуются, как часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности, дна водоемов, водотоков [7]. В Водном кодексе Республики Беларусь понятие водный объект трактуется как, сосредоточение вод в искусственных или естественных углублениях земной поверхности либо в недрах, имеющее определенные границы, объем и признаки гидрологического режима или режима подземных вод [2]. Рассматривая данные понятия можно выделить то, что они являются естественной частью планеты т.е. они образовались без непосредственного участия человека.

Следующая группа объектов – это объекты, что прочно связаны с землей, то есть объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. В ГК Республик Беларусь имеется перечень таких объектов, к ним относятся: многолетние насаждения, машино-место, капитальные строения (здания, сооружения), изолированные помещения, незавершенные законсервированные капитальные строения.

Такие вещи при их отделении от земли автоматически будут переведены в разряд движимых вещей. Законодатель не дает определение движимой вещи, а точнее законодатель относит к движимым вещам все те, которые не относятся к недвижимым, включая ценные бумаги и деньги, признаются движимым имуществом. Так при заготовке леса, спилиный лес будет переходить в разряд движимых вещей.

Законодательство дает определение таким понятиям как машино-место, капитальное строение, изолированные помещения, незавершенные законсервированные капитальные строения, все они закреплены в Законе Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». ¬Изолированное помещение – внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. При анализе данного понятие, можно отметить что критерием отнесения данного объекта недвижимости является то, что это внутренняя часть капитального строения с самостоятельным входом из помещения, расположенное внутри блокированного либо многоквартирного жилого дома вне квартир, предназначенное для обеспечения эксплуатации жилого дома. Машино¬-место – место стоянки, предназначенное для размещения транспортного средства и являющееся частью капитального строения (здания, сооружения, в том числе автомобильной стоянки), принадлежащее юридическому или физическому лицу и зарегистрированное как объект недвижимого имущества в соответствии с правилами, установленными законодательством Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для нежилых изолированных помещений [10]. Понятие выделяет два основные черты, которые определяют машино-место. Первая это то, что данное место является частью капитального строения (здания, сооружения, в том числе автомобильные стоянки) т.е. если место не является частью капитального строения, тогда машино-место не будет считаться объектом гражданского права. Второй – предназначения данного места т.е. данное место используется только для размещения транспортного средств. Третий – особый порядок регистрации данного имущества. Использую данные критерии законодатель выделяет машино-место как отдельный объект гражданского права.

Капитальное строение (здание, сооружение) – любой построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого признано завершенным в соответствии с законодательством Республики Беларусь, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним; незавершенное законсервированное капитальное строение – законсервированный объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с законодательством Республики Беларусь, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [10].

Рассматривая данные два понятия следует обратить внимание на критерий степени связи с землей. Данный критерий требует некоторого уточнения. Прочная связь с землей традиционна предполагает, что недвижимое имущество имеющее прочную связь с землей не может быть отделено от нее без несоразмерного ущерба его назначению. Это можно заметить при анализе понятий капитальное строение и незавершенное законсервированное капитальное строение. В первом понятии законодатель выделяет такие признаки как, прочная связь землей и несоразмерный ущерб его назначению при перемещении, что несомненно, по мнению законодателя, относит данный объект к недвижимости, как можно заметить в втором понятии нет такого обозначения как, несоразмерный ущерб назначению объекта, а просто употребляется признак прочной связи с землей. Также следует отметить, что законодатель не дает официального определения несоразмерному ущербу назначения недвижимого имущества. Проблема используемого критерия прочности и связи объекта с землей состоит в том, что данный критерий носит оценочный характер. Развитие технологий дает возможность перенос с одного места на другое, тех объектов, которые считались недвижимостью по критерию связи с землей. Беря во внимание это факт, следует учитывать определенные обстоятельства такие, как: назначения вещи; связь данной вещи с земельным участком (инженерные особенности); сохранил ли объект полностью либо частично свое назначение. Как можно заметить, признак связи с землей раскрывается через призму невозможности перемещения объекта недвижимости без существенного причинения несоразмерного ущерба назначению данного имущества. По нашему мнению, под несоразмерным ущербом назначению объектов недвижимости следует понимать такой ущерб, после которого применение объекта недвижимости по назначению невозможно полностью.

Третью группу объектов, в ст. 130 ГК Республики Беларусь, составляют объекты, которые по своей природе являются движимыми, данные объекты приравниваются к недвижимым. К таким объектам относятся: подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда плавания «река-море», суда внутреннего плавания, предприятие как имущественный комплекс, космические объектам. Также законодатель может отнести к недвижимым вещам и иное имущество. Данная группа недвижимости не имеет такого общего признака как, прочная связь с землей, в отличии от первых двух групп. Такие вещи приравниваются к недвижимому имуществу в силу прямого указания. Распространяя правовой режим на недвижимое имущество, которое по сути своей таковым не является, законодатель таким образом показывает, что роль данного имущества в гражданском обороте столь важна, что требует установления для них специфического правового регулирования.

Простое соотношение трех групп недвижимости, не дает возможности выделить признаки, которые объединяли бы все три группы, в отношении которых установлен режим недвижимости.

Таким образом это позволяет сделать вывод, что понятие недвижимого имущества определено не путем установления признаков и их перечня, а путем установления перечня объекта, которые в свою очередь относятся к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости). Также еще одним выводом из вышесказанного будет то, что для более точного отнесения вещей к недвижимому имуществу законодателю следует уделить внимание понятию несоразмерности ущерба назначению недвижимости и закрепить его понятие в законе. Закрепление понятия несоразмерности ущерба назначению недвижимости также принесет изменение в сферу государственной регистрации недвижимого имущества и установит особый порядок при регистрации и (или) внесения изменений в регистрационные документы изменений при перемещении такого недвижимого имущества.

**2 ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРАВ НА НЕЕ И СДЕЛОК С НЕЙ КАК ОСОБЕННОСТЬ ПРАВОВОГО РЕЖИМА НЕДВИЖИМОСТИ.**

Отношения, связанные с государственной регистрацией недвижимости, прав на него и сделок с ним регулируется ГК Республики Беларусь, Кодексом Республики Беларусь о земле, Законом Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» и иными актами законодательства Республики Беларусь.

Общие правила государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, закреплены в Гражданском кодексе, а именно в ст. 131:

 1. Государственной регистрации подлежат недвижимое имущество, права на него и сделки с ним в случаях, предусмотренных законодательными актами.

2. В случаях, предусмотренных законодательством, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества.

3. Организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним обязаны удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи заявителю свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации либо путем совершения регистрационной надписи на оригинале документа, выражающего содержание зарегистрированной сделки.

4. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним является публичной. Организации по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним обязаны предоставлять любому лицу необходимую информацию только о существующих на момент выдачи информации правах и ограничениях (обременениях) прав на конкретный объект недвижимого имущества. Обобщенная информация о принадлежащих физическому или юридическому лицу правах на объекты недвижимого имущества предоставляется только в случаях, предусмотренных законодательными актами.

5. Отказ либо уклонение от государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним могут быть обжалованы в суд.

6. Порядок государственной регистрации и основания для отказа в регистрации устанавливаются законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» является ключевым нормативным документом, на котором основана система государственной регистрации недвижимости. В соответствии с данным законом государственной регистрации подлежат следующие объекты:

• создание, прекращение существования, изменение недвижимого имущества;

• сделки с недвижимым имуществом;

• возникновение, прекращение, переход прав на недвижимое имущество (в том числе долей в правах, за исключением долей в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения, и ограничений прав на недвижимое имущество).

Из выше перечисленных объектов, подлежащих государственной регистрации, вытекают следующие понятия: государственная регистрация недвижимого имущества; государственная регистрация права, ограничения права на недвижимое имущество; государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом.

 Согласно Закону «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним»:

 под государственной регистрацией недвижимого имущества следует понимать юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества [10];

 под государственной регистрацией права, ограничения права на недвижимое имущество следует понимать юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество [10];

под государственной регистрацией сделки с недвижимым имуществом следует понимать юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки [10].

Следует отметить, что государственная регистрация данных объектов, является важной частью гражданско-правовых отношений т.к. моментом создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, совершение сделки с недвижимым имуществом, является государственная регистрация. В судебном порядке государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом может быть признана недействительной.

 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) права, 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 [10].

Государственной регистрации, в соответствии с Законом «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», подлежат следующие виды объектов недвижимого имущества: земельные участки; капитальное строение; незавершенные законсервированные капитальные строения; предприятия как имущественные комплексы; изолированные помещения, в том числе и жилье; машино-место. Также законодатель может установить и другие виды недвижимого имущества подлежащего государственной регистрации. Что касается государственной регистрации в отношении поверхностных водных объектов, космических объектов, участков недр, воздушный и морских судов, а также судов внутреннего плавания и судов «река море», то правила устанавливаются Правительством Республики Беларусь и иными законодательными актами Республики Беларусь.

Одной из особенностей правового режима государственной регистрации недвижимости, прав на ней и сделок с ней является последовательность государственной регистрации, которая в свою очередь закреплена в вышеупомянутом законе. Для государственной регистрации определенных объектов требуется государственная регистрация других объектов подлежащих государственной регистрации. К примеру, государственная регистрация создания капитального строения и (или) создания незавершенного законсервированного капитального строения не может быть выполнена пока не произведена государственная регистрация создания государственного участка, на котором оно расположено. Также существуют и иные объекты государственной регистрации, которые без определенных государственно зарегистрированных объектов не могут быть зарегистрированы. В соответствии с ст. 10 закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» к ним относятся: изолированные помещения; машино-места; изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество, сделки с недвижимым имуществом; возникновения права, ограничения (обременения) права на капитальное строение (здание, сооружение); переход, прекращение права на недвижимое имущество, возникновение, переход, прекращение ограничение (обременения) права на недвижимое имущество; возникновение, переход, прекращение права, ограничение (обременения) права на недвижимое имущество, основанием которых является сделка, подлежащая государственной регистрации; создание недвижимого имущества на основании договора о вычленении изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения), либо договора о разделе недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, либо договора о слиянии двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности. Также следует отметить, что с учетом последовательности государственной регистрации, установленной ст. 10, одновременно могут осуществляется государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения нескольких прав, ограничений прав на это недвижимое имущество и государственная регистрация нескольких сделок с ними.

Исходя из законодательства можно выделить три основные группы субъектов государственной регистрации:

1. Органы в области государственной регистрации недвижимого имущества и их работники, наделенные исключительными правами в области государственной регистрации недвижимого имущества (далее – регистраторы).

2. Авторизованные посредники.

3. Правообладатели и кандидаты в правообладатели на недвижимое имущество.

В первую группу субъектов входят республиканские организации по государственной регистрации. Одной из основных функций этого органа является общее и методологическое руководство деятельности территориальных организаций по государственной регистрации. Также республиканская организация по государственной регистрации подчинена и подотчетна специально уполномоченному органу государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации. Специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации, который, в свою очередь, подчинен Правительству Республики Беларусь, является основным в системе государственных организаций в регистрации недвижимости т.к. именно этот орган обеспечивает единую государственную политику в области государственной регистрации недвижимости, прав на неё и сделок с ней. Но данный орган, в соответствии со ст.5 закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», не является субъектом государственной регистрации. Следующим субъектом, входящим в первую группу, является территориальная организация по государственной регистрации, данная организация относится к республиканским унитарным предприятием, в котором работают регистраторы. Компетенции республиканских и территориальных организаций закреплены в Законе Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». К регистраторам относятся работники республиканских и территориальных организаций по государственной регистрации, которые обладают исключительными правами закрепленные в вышеупомянутом законе. Также к данной группе субъектов можно отнести Белорусская инспекция речного судоходства, которая проводит государственную регистрацию морских судов, судов внутреннего плавания, судов плавания «река–море», и специально уполномоченный орган в области гражданской авиации, специально уполномоченный орган в области экспериментальной авиации и специально уполномоченный орган в области обороны на которые возложены обязанности регистрации и ведения соответствующего государственного реестра. Таким образом, к первой группе субъектов государственной регистрации относятся органы непосредственно осуществляющие государственную регистрацию недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Следующую группу субъектов образовывают авторизованные посредники. Авторизованные посредники – это лица, оказывающие гражданам, индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам услуги, связанные с государственной регистрацией недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, внесением исправлений, внесением отметок в регистрационную книгу, предоставлением сведений и документов из единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, посредством электронного взаимодействия с организациями по государственной регистрации. Не все лица могут быть авторизованными посредниками, а только те, которые соответствуют требованиям законодателя. В соответствии с законодательством, авторизованными посредниками могут быть признаны: адвокат; нотариус, другое должностное лиц, имеющее право совершать нотариальные действия; риэлтерская организация; юридическое лицо, уполномоченное должностное лицо которого подписало документ, являющийся основанием для государственной регистрации. Также вышеупомянутые лица должны уведомить республиканскую организацию по государственной регистрации, о намерении осуществлять деятельность в качестве авторизированного посредника. Таким образом второй группой субъектов государственной регистрации, является круг лиц осуществляющие деятельность, связанную с государственной регистрацией и не являющиеся работниками республиканского или территориального, или иного органа осуществляющего государственную регистрацию недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Последней группой субъектов государственной регистрации, являются правообладатели и кандидаты в правообладатели на недвижимое имущество. К данной группе субъектов относятся следующие лица: Республика Беларусь и ее административно-территориальные единицы; юридические лица Республики Беларусь, иностранные и международные юридические лица; индивидуальные предприниматели; граждане Республики Беларусь, иностранные граждане, лица без гражданства; иностранные государства. К данной группе субъектов принадлежат лица, являющимися собственниками недвижимого имущества или иных прав в отношении недвижимости, которые хотят совершить действия по отношению к недвижимому имуществу. Следует отметить, что факт наличия у субъекта прав в отношении недвижимого имущества, не является критерием для участия в гражданско-правовых отношением. Таким образом, третью группу субъектов государственной регистрации составляют лица имеющие права на недвижимое имущество и лица, претендующие на права недвижимого имущества.

Рассматривая государственную регистрацию недвижимости нельзя не упомянуть такую особенность, что государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права или ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом могут быть признаны недействительными только в судебном порядке. Данная особенность имеет ряд отличительных черт.

Во-первых, подсудность исков о признании права собственности на недвижимое имущество, споров о недвижимом имуществе, иных исков о правах на него рассматривает суд по экономическим делам, по месту нахождения недвижимого имущества, в соответствии с Хозяйственно процессуальным кодексом Республики Беларусь (далее – ХПК). Также иски о правах на морские суда и воздушные суда, суда внутреннего плавания предъявляются в вышеупомянутый суд.

Во-вторых, в соответствии с ст. 7 ХПК, требование о признании недействительной государственной регистрации оформляется в виде искового заявления. Оформление такого искового заявление производится в соответствии с ст.159 и ст. 160 ХПК.

В-третьих, срок рассмотрения таких дел составляет не более одного месяца.

В-четвертых, в соответствии с п.2 приложением 16 к Налоговому кодексу Республики Беларусь, государственная пошлина за подачу искового заявления устанавливается в размере двадцати базовых величин.

Таким образом основным НПА в области государственной регистрации недвижимости является Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Государственная регистрация недвижимого имущества обладает рядом особенностей, включая особый последовательность регистрации недвижимого имущества и тот факт, что недействительность государственной регистрации недвижимости может быть признан только судом.

**3 ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА НЕДВИЖИМОСТЬ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Вещное право - одна из важнейших частей гражданского права любой системы. Оно состоит из большого числа норм права, составляющих подотрасль гражданского права. В Гражданском кодексе нормы о праве собственности и других вещных правах выделены в самостоятельный раздел «Право собственности и другие вещные права». Можно выделить четыре основных признака вещных прав:

* Вещное право относится к числу абсолютных прав т.е. субъект не должен прибегать к помощи третьих лиц для удовлетворения своих потребностей и интересов.
* Абсолютный характер защиты.
* Присущее вещным правам право следование т.е. в случае перехода вещного права к другому лицу переходят и обременения того права.
* Носителю вещных прав соответствует обязанность неопределенного круга лиц воздерживаться от нарушения вещных прав этого лица; нарушение права может последовать со стороны любого субъекта.

Основы вещного права закреплены в II разделе «Право собственности и другие вещные права» ГК Республики Беларусь. Вещные права можно разделить на две группы: право собственности и другие вещные права. Право собственности отличаются от других вещных прав по объему правомочий. Активный субъект правоотношения собственности не состоит с кем-либо в относительном правоотношении, ограничивающем его права. Его правомочия ограничены только законодательными актами. Этого нельзя сказать о правомочиях активного субъекта любого другого вещного правоотношения. Его права ограничены не только законодательными актами, но и собственником, с которым он состоит в относительном правоотношении [13].

В ст. 217 ГК дан перечень вещных прав:

 «Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

1) право хозяйственного ведения и право оперативного управления (ст.276 и 277 ГК);

2) право пожизненного наследуемого владения земельным участком;

3) право постоянного пользования земельным участком;

4) сервитуты (ст.268 ГК)».

Приведенный перечень вещных прав не является исчерпывающим т.к. в данной статье имеет место быть такая формулировка, как «в частности». В юридической литературе к вещным правам относят и многие другие права [13].

Также в Конституции Республики Беларусь имеется разделения права собственности. Согласно ст. 13 Конституции Республики Беларусь собственность разделяется на государственную и частную. В рамках темы вещных прав на недвижимое имущество, также важно выделить, что в исключительной собственности государства, согласно ст. 13 Конституции Республики Беларусь, находятся недра, воды, леса. Также земли сельскохозяйственного назначения тоже находятся в собственности государства [1].

В настоящее время система вещных прав представлена двумя категориями, в основе которых лежит признак субъекта: является ли он собственником или нет. Каждый вид вещных прав, на самом деле, существует постольку, поскольку имеет свои собственные, отличные от иных субъективных вещных прав характеристики и содержание.

Возникновение права собственности на недвижимость, по общему правилу, в гражданском законодательстве связывается с моментом государственной регистрации этого права. В то же время, в гражданском законодательстве Республики Беларусь предусмотрено возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество с момента его создания, если данное имущество не подлежит государственной регистрации. Термин «Возникновение» определяет скорее период появления правоотношений, который никак не обязательно сопровождается активным действием субъектов.

Рассмотрим вещные права на землю, как на типичный объект недвижимости. Права на землю закреплены в ГК Республики Беларусь, Кодекса Республики Беларусь о Земле и иных законодательных актах. Так как в отношении земли возникают различные права и обязанности, земельные правоотношения можно разделить на следующие виды:

1. Правоотношения земельной собственности.

 Участники таких правоотношений владеют всеми правомочиями собственника. Содержание таких правоотношений будет зависеть от формы и вида собственности на землю.

1. Правоотношения землевладения и землепользования.

Такие правоотношения возникают на основании предоставления собственником третьим лицам права владения и пользования.

1. Правоотношения о государственному управлению землями.

Данные правоотношения характеризуются как административно-правовые и участники которых находятся в отношениях подчинения и власти. К таким правоотношениям можно отнести правоотношения по ведению государственного контроля за использованием и охраной земель, по ведению земельного кадастра и др.

1. Охранительные законом земельные правоотношения.

Эти правоотношения возникают на почве неправомерного поведения, которое влечет за собой ответственность за нарушение земельного законодательства.

В ст. 4 Кодекса Республики Беларусь о Земле (далее – КоЗ) назван перечень субъектов земельных отношений, к ним относятся: Президент Республики Беларусь, Совет Министров Республики Беларусь, государственные органы, осуществляющие государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, индивидуальные предприниматели, юридические лица Республики Беларусь, иностранные юридические лица и их представительства, иностранные государства, дипломатические представительства и консульские учреждения иностранных государств, международные организации и их представительства [6]. Данные субъекты выступают в качестве носителей земельных прав и обязанностей. Можно выделить четыре основных группы субъектов – Республика Беларусь, иностранные государства, государственные органы, юридические и физические лица.

Республик Беларусь обладает наиболее широкими правомочиями в земельных правоотношениях. Она выступает и как участник данных правоотношений, и как политический суверен. Иностранные государства могут принимать участие в правоотношениях собственности по использовании земли на условиях аренды.

Государственные органы обладают специальной компетенцией по регулированию земельных отношений. Они участвуют в правоотношениях по управлению землями и охранительных земельных правоотношениях. Не наделенные самостоятельными правомочиями по владению, пользованию и распоряжению землей, они осуществляют их от имени государства. Однако, в том случае, если органы местного самоуправления используют земельные участки, предоставленные им в пользование (аренду), они являются также и субъектами отношений в области использования земель. В охранительных правоотношениях субъектами правоотношений выступают государственные правоохранительные органы, прокуратура, судебные органы [6].

Юридические и физические лица могут выступать субъектам земельных правоотношений всех видов, но для того чтобы выступать в качестве субъектов земельных правоотношений, они должны обладать земельной правоспособностью.

Земельная правоспособность юридических и физических лиц заключается в возможности получить земельный участок в порядке и на условиях, предусмотренных земельным законодательством, и использовать его для определенных целей [6].

Согласно законодательству, выделяют следующие виды объектов земельных правоотношений:

* Земельные сервитуты.

В соответствии с положением КоЗ, земельный сервитут представляет собой право ограниченного пользования соседним или иным земельным участком.

* Индивидуально-определенные земельные участки или их части.

Правовые характеристики земельного участка, которым он должен соответствовать, чтобы считаться объектом земельных правоотношений, даются в Кодексе Республики Беларусь о земле (ст.17). Земельный участок или его часть выступают объектом правоотношений, связанных с осуществлением прав на землю [6].

* Все или часть земель Республики Беларусь.

Таким образом, система вещных прав представлена двумя категориями, в основе которых лежит признак субъекта: является ли он собственником или нет. Каждый вид вещных прав, на самом деле, существует постольку, поскольку имеет свои собственные, отличные от иных субъективных вещных прав характеристики и содержание. Также говоря о правовом регулировании вещных прав на недвижимое имущество следует обратить внимание на правомочия субъекта по отношении к недвижимости, обладает ли он полными правомочиями собственника (владение, пользования, распоряжение) или только частью. В зависимости от правомочий, устанавливается определенное правовое регулирование тех или иных гражданско-правовых отношений.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Согласно ст. 130 ГК Республики Беларусь:

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места.

К недвижимым вещам также приравниваются предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Недвижимое имущество (недвижимая вещь, недвижимость) – многогранное понятие, четко не сформулированное в законодательстве Республики Беларусь. Понятие недвижимого имущества определено не путем установления признаков и их перечня, а путем установления перечня объекта, которые в свою очередь относятся к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости). Проблематика определения недвижимых вещей состоит также в том, что при отнесении к недвижимым вещам законодатель использует понятие, не закрепленное в законодательстве. Для более точного отнесения вещей к недвижимому имуществу законодателю следует уделить внимание понятию несоразмерности ущерба назначению недвижимости и закрепить его понятие в законе. На наш взгляд под несоразмерным ущербом назначению недвижимому имуществу следует понимать ущерб, после которого применение объекта недвижимости по назначению невозможно полностью. Закрепление понятия несоразмерности ущерба назначению недвижимости также принесет изменение в сферу государственной регистрации недвижимого имущества и установит особый порядок при регистрации и (или) внесения изменений в регистрационные документы изменений при перемещении такого недвижимого имущества.

В Республике Беларусь имеется система государственных организаций в области государственной регистрации включающая в себя:

* специально уполномоченный орган государственного управления Республики Беларусь в области государственной регистрации, подчиненный Правительству Республики Беларусь (далее – специально уполномоченный орган государственного управления);
* республиканская организация по государственной регистрации;
* территориальные организации по государственной регистрации.

А также другие субъекты, уполномоченные совершать действия, связанные с государственной регистрацией недвижимого имущества. Основным НПА в области государственной регистрации недвижимости является Закон Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Государственная регистрация недвижимого имущества обладает рядом особенностей, включая особый последовательность регистрации недвижимого имущества и тот факт, что недействительность государственной регистрации недвижимости может быть признан только судом.

Система вещных прав представлена двумя категориями, в основе которых лежит признак субъекта: является ли он собственником или нет. Каждый вид вещных прав, на самом деле, существует постольку, поскольку имеет свои собственные, отличные от иных субъективных вещных прав характеристики и содержание. Также говоря о правовом регулировании вещных прав на недвижимое имущество следует обратить внимание на правомочия субъекта по отношении к недвижимости, обладает ли он полными правомочиями собственника (владение, пользования, распоряжение) или только частью.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Конституция Республики Беларусь 1994 г. [Электронный ресурс] : с изм. и доп., принятыми на респ. референдумах 24 нояб. 1996 г. и 17 окт. 2004 г. // КонсультантПлюс. Беларусь. Технология Проф / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
2. Водный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 30 апр. 2014 г., №149-З : принят Палатой представителей 2 апр. 2014 г. : одобр. Советом Респ. 11 апр.2014 г. // КонсультантПлюс. Беларусь. Технология Проф / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
3. Воздушный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 16 мая 2006 г. № 117-З : принят Палатой представителей 3 апр.2006 г. : одобр. Советом Респ. 24 апр. 2006 г. // КонсультантПлюс. Беларусь. Технология Проф / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
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. // КонсультантПлюс. Беларусь. Технология Проф / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
5. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 28 авг. 2012 г. № 428-З : принят Палатой представителей 31 мая 2012 г. : одобрен Советом Респ. 22 июня 2012 г. // КонсультантПлюс. Беларусь. Технология Проф / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
6. Кодекс Республики Беларусь о Земле [Электронный ресурс] : 23 июл. 2008 г. № 425-З : принят Палатой представителей 17 июн. 2008 г. : одобрен Советом Респ. 28 июн. 2008 г. // КонсультантПлюс. Беларусь. Технология Проф / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
7. Кодекс Республики Беларусь о Недрах [Электронный ресурс] :14 июн. 2008 г. № 406-З : принят Палатой представителей 10 июн. 2008 г. : одобрен Советом Респ. 20 июн. 2008 г. // КонсультантПлюс. Беларусь. Технология Проф / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
8. Лесной кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 24 дек. 2015 г. № 332-З : принят Палатой представителей 3 дек. 2015 г. : одобрен Советом Респ. 9 дек. 2015 г. // КонсультантПлюс. Беларусь. Технология Проф / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
9. Хозяйственный процессуальный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 15 дек. 1998 г. №219-З : принят Палатой представителей 11 ноябр. 1998 г. : одобрен Советом Респ. 26 ноябр. 1998 г. // КонсультантПлюс. Беларусь. Технология Проф / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
10. Закон Республики Беларусь О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронные ресурс] : 22 июн.2002 г. №133-З : принят Палатой представителей 21 июн. 2002 г. : одобр. Советом Респ. 28 июн. 2002 г. // КонсультантПлюс. Беларусь. Технология Проф / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
11. Об утверждении Правил государственной регистрации судов внутреннего плавания, судов смешанного (река–море) плавания и Правил пользования маломерными судами и базами (сооружениями) для их стоянок : постановление Совета Министров Республики Беларусь, 20 июн. 2007 г., № 812 // Электрон. копия эталонного банка данных правовой информации с информационно-поисковой системой «ЭТАЛОН»: версия 6.5 [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информации Респ. Беларусь. - Минск, 2019.
12. Комментарий к Гражданскому кодексу Республики Беларусь: в 2 кн. Кн.1./Отв. ред. В.Ф. Чигир.– 2-ое изд. – Мн.: Амалфея, 2000. – 544 с.
13. Гражданское право. В 3 т. Т. 1: / А. В. Каравай [и др.]; под ред.В. Ф. Чигира. – Минск : Амалфея, 2008. – 864 с.
14. Правовое регулирование недвижимости : пособие для студентов дневной и заочной формы обучения по специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» / В. А. Шанюкевич [и др.]. – Минск : БНТУ, 2016. – 148 с.
15. Римское частное право: Учебник для вузов / Под общ. ред. акад. РАН, д. ю. н., проф. В. С. Нерсесянца. – 2-е изд., изм. и доп. – М.: Норма, 2004. – 784 с.
16. Калиновский, С. М. Понятие недвижимости в гражданском праве [Электронный ресурс] : [по состоянию на 09.08.2010] / С. М. Калиновский // КонсультантПлюс. Беларусь. Технология Проф / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
17. Каменков, В. С., Каменков, А. В. Государственная регистрация земельных участков, прав на них и сделок с ними [Электронный ресурс] : [по состоянию на 05.08.2006] / В. С. Каменков, А. В. Каменков // КонсультантПлюс. Беларусь. Технология Проф / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
18. Третьякова, И. П. Право собственности граждан [Электронный ресурс] : [по состоянию на 01.01.1999] / И. П. Третьякова // КонсультантПлюс. Беларусь. Технология Проф / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2019.
19. Акопов, В. А. Машино-место как объект гражданских прав: проблемы законодательного регулирования в контексте повышения уровня правовой культуры / В. А. Акопов.–Журнал «Правовая культура».-2017.- с. 105-111.
20. Артомасова, А. Р. О регистрации права собственности на машино-место / А.Р. Артомасова.– Журнал «Гражданин и право».-2014.- №11.- с. 83-84.
21. Бутерус, Н. В. Концепция единого объекта недвижимости и наследственное право застройки в германском гражданском праве / Н. В. Бутерус. – Журнал «Актуальные вопросы современной науки».-2016.- №45.- с. 220-234.
22. Голованов, Н. М. Вещные права на недвижимость и способы их защиты / Н. М. Голованов.– Журнал «Вестник грданских инженеров».-2015.-№4(51).- с. 218-223.
23. Молчанов, А. А. Особенности недвижимости как объекта гражданских прав в современном гражданском законодательстве / А. А. Молчанов.– Актуальные проблемы развития гражданского права и процесса на современном этапе.-2015.- с. 69-76.
24. Пашина, Е. Ю. Некоторые аспекты определения категории "недвижимое имущество" / Е. Ю. Пашина.– Шестые юридические чтения.-2019.- с. 476-482.
25. Рузаков, А. Б. Особенности правовой природы "машино-места" в гражданском и жилищном праве / А. Б. Рузаков.– Инновационное развитие российской экономики.-2016.- с. 145-148.
26. Семёнова, Е. Г. Имущественные права на недвижимость в системе объектов гражданских прав / Е. Г. Семёнова.– Журнал «Вестник краснодарского университета МВД России».-2016.- №1(31).- с. 31-35.
27. Семёнова, Е. Г. Структура вещных прав на объекты недвижимости / Е. Г. Семёнова.– Журнал «Власть закона».-2018. №1(33).- с. 219-229.
28. Семёнова, Е. Г. Возникновение вещных прав на недвижимость: проблема понятий / Е. Г. Семёнова.– Толкование правовых актов. право и суд (теоретико-правовой, конституционно-правовой, гражданско-правовой, трудо-правовой аспекты).-2019.- с. 189-193.
29. Шеметова, Н. Ю. Недвижимость в системе объектов гражданских прав. недвижимое имущество как вещь / Н. Ю. Шеметова.– Журнал «Право и инвестиции».- 2013.-№2-3.- с. 72-77.