**Административные процедуры в области госрегистрации недвижимого имущества**

Многие субъекты хозяйствования, пришедшие в организации по государственной регистрации и земельному кадастру 12 мая 2009 г., были весьма удивлены - в один день полностью изменился перечень административных процедур, совершаемых Государственным комитетом по имуществу Республики Беларусь (далее - Госкомимущество) и подчиненными ему организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Очевидно, что принятие постановления Совета Министров Республики Беларусь от 12.05.2009 № 624 «О внесении изменений в постановление Совета Министров Республики Беларусь от 21 ноября 2007 г. № 1578» (далее - постановление № 624) было обусловлено Законом Республики Беларусь от 28.10.2008 № 433-З «Об основах административных процедур» (далее - Закон об основах административных процедур).

Общая характеристика изменений

Постановление № 624 было зарегистрировано в Национальном реестре правовых актов Республики Беларусь лишь 19.05.2009 за № 5/29766, а его официальное опубликование состоялось только 03.06.2009, что никоим образом не способствовало соблюдению принципа гласности в деятельности нормо­творческих органов Республики Беларусь. Однако позднее официальное опубликование этого документа не стало единственным его недостатком.

Постановлением № 624 был изложен в новой редакции перечень административных процедур, совершаемых Государственным комитетом по имуществу и подчиненными ему организациями в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденный постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 21.11.2007 № 1578 (далее - Перечень). С одной стороны Перечень сокращен практически в два раза - вместо 162 пунктов в новой редакции предусмотрено 83 пункта, однако его постраничный объем значительно вырос. Таким образом, переработка структуры Перечня коснулась в большей части только объединения существующих пунктов, а само количество административных процедур не было уменьшено.

При поиске определенной административной процедуры в различных редакциях Перечня бросается в глаза неудобство новой редакции. Если ранее, как правило, самостоятельным процедурам отводился отдельный пункт со своим, определенным списком документов, то в новой редакции приходится отсортировывать документы, относящиеся к отдельной процедуре из пункта, содержащего зачастую более 3 процедур. Объединение административных процедур, по всей видимости, было произведено с точки зрения максимального совпадения документов, необходимых для осуществления тех либо иных процедур. Тем не менее, гораздо более удобной представляется работа с разукрупненными пунктами. Необходимо, однако, отдать должное законодателю в том, что настоящая редакция Перечня соответствует требованию п. 2 ст. 3 Закона об основах административных процедур, поскольку предусматривает исчерпывающие перечни документов, необходимых для совершения определенной административной процедуры. Учтена и возможность совершения не поименованной в Перечне процедуры (поскольку Перечнем введен п. 72, который является основанием для совершения подобных процедур).

Положительным моментом является и то, что ряд документов, необходимых ранее для государственной регистрации, исключен из отдельных процедур. Так, например, справка о балансовой стоимости и принадлежности недвижимого имущества теперь указывается только в 7 пунктах - ранее в 22; извещение о присвоении учетного номера плательщика предоставляется только при оформлении и выдаче свидетельства о регистрации в реестре имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь (для ускорения процедуры, поскольку оно может быть запрошено регистратором самостоятельно); исключено требование о предоставлении сведений об аффилированных лицах общества и иных документов и сведений.

Из Перечня была исключена графа «Нормативные правовые акты, регулирующие порядок совершения административной процедуры» и появилась графа «Срок действия справок или других документов, выдаваемых при осуществлении административной процедуры». Это объясняется тем, что п. 2 ст. 3 Закона об основах административных процедур установлены именно такие сведения, которые должны быть определены соответствующим перечнем.

Как быть нерезидентам?

В настоящее время благодаря постановлению № 624 наиболее полным образом учтено участие нерезидентов в процедурах по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Перечнем предусматривается, что в случае, если кандидатом в правообладатели является организация-нерезидент, ей должна быть предоставлена легализованная выписка из торгового реестра страны происхождения или иное эквивалент­ное доказательство юридического статуса организации в соответствии с законодательством страны ее происхождения, датированная не ранее одного года до дня подачи заявления о государственной регистрации.

По некоей причине в Перечне до п. 57 идет речь просто о выписке из торгового реестра, а начиная с п. 58 - о легализованной выписке. Анализ законодательства Республики Беларусь показывает, что должна быть предоставлена именно легализованная выписка из торгового реестра либо иной легализованный документ. Сама процедура легализации представляет собой установление и засвидетельствование подлинности подписей на документах и актах и соответствия их законам государства, на территории которого составлен документ.

Инструкцией о порядке осуществления консульской легализации, утвержденной постановлением Министерства иностранных дел Республики Беларусь от 31.05.2004 № 64 (далее - Инструкция), Консульским уставом Республики Беларусь, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 19.02.1996 № 82 в соответствии с Конвенцией, отменяющей требование легализации иностранных официальных документов от 05.10.1961, г. Гаага (далее - Конвенция), для придания юридической силы в нашей стране установлена обязательная консульская легализация официальных документов, выданных на территории иностранных государств, либо проставление специального штампа - апостиля для официальных документов из стран - участников Конвенции. Так, согласно п. 2 Инструкции документы и акты, составленные на территории одного государства, принимаются к рассмотрению на территории другого государства при условии их консульской легализации в установленном порядке, если иное не предусмотрено законодательством государств или положениями международных договоров, отменяющих процедуру легализации, участниками которых они являются.

Необходимо отметить также то, что и ранее при обращении нерезидентов для совершения государственной регистрации от них требовалось представление легализованных документов. Такое требование вытекает из нормы п. 4 ст. 32 Закона Республики Беларусь от 22.07.2002 № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». А приведенное несоответствие Перечня можно объяснить только крайней спешкой законодателя при подготовке постановления № 624.

Для большей наглядности некоторые изменения в сфере отдельных процедур рассмотрим на примерах.

Пример 1

Государственная регистрация договора купли-продажи нежилого изолированного помещения, а также перехода права собственности по договору.

ООО «А» - резидент Республики Беларусь - продает изолированное помещение ООО «Б» - нерезиденту Республики Беларусь. Право и обязанность по регистрации договора и перехода права собственности возложена на покупателя. Договор нотариально не удостоверялся.

Представляемые документы (п. 50 новой редакции Перечня):

* заявление, содержащее идентификационные сведения, сведения о наличии полномочий на подписание договора и решения об отчуждении уполномоченного органа ООО «А», а также сведения о наличии полномочий на подписание передаточного акта или иного документа о передаче объекта недвижимого имущества (составляется регистратором недвижимости посредством использования программного обеспечения, на основании представленных заявителем документов);
* легализованная выписка из торгового реестра страны происхождения ООО «Б» или иное эквивалентное доказательство юридического статуса организации в соответствии с законодательством страны ее происхождения, датированная не ранее одного года до дня подачи заявления о государственной регистрации;
* легализованный устав ООО «Б» (не представляется в случае, если этот документ представлялся в соответствующую организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения объекта недвижимого имущества ранее после 8 мая 2003 г.);
* документы, удостоверяющие личность представителей и должностных лиц ООО «Б»;
* документы, подтверждающие полномочия на подписание заявления (например, доверенность);
* соответствующий договор или протокол о результатах торгов, имеющий силу договора;
* передаточный акт или иной документ о передаче изолированного помещения;
* письменный отказ органа местного управления и самоуправления от права преимущественной покупки изолированного помещения, которое может быть использовано для местных нужд;
* документ, подтверждающий внесение платы (оплата производится после того, как регистратором проверен перечень представленных документов и выписан счет);
* регистрационное удостоверение на объект недвижимого имущества или письмо с указанием причины невозможности предоставления регистрационного удостоверения на объект недвижимого имущества, подписанное руководителем и скрепленное печатью юридического лица, - в случае государственной регистрации возникновения, перехода или прекращения прав, ограничений (обременений) прав на изолированное помещение, если создание объекта и (или) возникновение прав на него зарегистрировано ранее 1 мая 2004 г.;
* при обращении впервые дополнительно необходимо будет представить не указанное ныне в Перечне извещение о присвоении учетного номера плательщика ООО «Б», которое считается документом, содержащим идентификационные сведения.

Раннее помимо указанных обязательно было представление следующих документов:

* справка, подписанная руководителем и главным бухгалтером ООО «А», скрепленная его печатью с указанием размера сделки по отношению к балансовой стоимости активов ООО «А», определенной на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, предшествующий дню принятия решения о совершении такой сделки, а также с указанием наличия либо отсутствия заинтересованности аффилированных лиц ООО «А»;
* извещение о присвоении учетного номера плательщика ООО «Б»;
* справка о балансовой стоимости и принадлежности изолированного помещения, подписанная руководителем и главным бухгалтером ООО «А» и скрепленная его печатью.

Таким образом, перечень документов, подаваемых для государственной регистрации договора купли-продажи изолированного нежилого помещения и перехода права собственности на него, сокращен незначительно. Однако исключение требования о представлении документов, которые подтверждают юридическую состоятельность договора, не является положительным моментом, поскольку в настоящий момент на основании представляемых документов невозможно определить, будет ли такая продажа крупной сделкой ООО «А» либо сделкой с заинтересованностью аффилированных лиц. Полагаем, что исключение подобного документа из Перечня не было оправданным, поскольку его представление направлено на защиту интересов юридического лица - покупателя. В силу же незнания законодательства покупателем и неистребования подобных документов при государственной регистрации недвижимого имущества данный договор и государственная регистрация перехода права собственности могут быть признаны недействительными.

Пример 2

Государственная регистрация предприятия как имущественного комплекса, а также государственная регистрация сделки с предприятием.

Частное предприятие «А» - резидент Республики Беларусь - регистрирует дочернее предприятие как имущественный комплекс для продажи ООО «Б» - резиденту Республики Беларусь - и регистрирует сделку с предприятием.

Представляемые документы (п. 73 новой редакции Перечня):

* заявление, содержащее идентификационные сведения (составляется регистратором недвижимости посредством использования программного обеспечения, на основании представленных заявителем документов);
* документы, подтверждающие государственную регистрацию юридического лица (свидетельство о государственной регистрации);
* документы, удостоверяющие личность представителей и должностных лиц (паспорта);
* документы, подтверждающие полномочия на подписание заявления;
* устав юридического лица;
* решение правообладателя, иного уполномоченного в соответствии с законодательством лица (органа) о создании предприятия (приказ, иной документ);
* перечень имущества и имущественных прав, входящих в состав предприятия, по форме, утвержденной Госкомимуществом, содержащий перечень всех долгов (обязательств), включаемых в состав предприятия, с указанием кредиторов, характера, размера и сроков их требований;
* акт полной инвентаризации предприятия, включая документы, подтверждающие наличие и размеры безналичных денежных средств на расчетных банковских счетах;
* заключение независимого аудитора о составе и стоимости предприятия, либо заключение экспертизы о правильности оценки имущества или определения величины уставного фонда акционерного общества, либо заключение о достоверности оценки имущества, вносимого в уставный фонд иного юридического лица, либо расчет величины чистых активов, заверенный уполномоченным органом управления;
* бухгалтерский баланс - в случае государственной регистрации создания предприятия и возникновения права собственности на него, или права хозяйственного ведения либо оперативного управления им, или сделки по отчуждению предприятия;
* документ, подтверждающий согласие собственника имущества, включаемого в состав предприятия (уполномоченного органа), на его создание и осуществление государ­ственной регистрации создания предприятия и возникновения права хозяйственного ведения (решение уполномоченного органа, гриф «СОГЛАСОВАНО» на решении правообладателя, иной документ);
* документы, выражающие содержание сделки с предприятием, содержащие указание на регистрационный номер предприятия;
* документ, подтверждающий согласие собственника предприятия (уполномоченного органа) на совершение сделки с предприятием (решение, письмо, другой документ);
* документ, подтверждающий внесение платы (оплата производится после того, как регистратором проверен перечень представленных документов и выписан счет);
* письменное согласие супруга (супруги) на отчуждение предприятия - в случае государственной регистрации сделки по отчуждению предприятия, являющегося объектом общей совместной собственности;
* документы, содержащие информацию из государственных реестров (регистров) о наличии зарегистрированных прав, ограничений (обременений) прав на имущество, включаемое в состав предприятия, если указанное имущество, права, ограничения (обременения) на него подлежат государственной регистрации в соответствии с законодательством (выписка из регистрационной книги, иной документ), - в случае государст­венной регистрации создания предприятия и возникновения права собственности на него, или права хозяйственного ведения либо оперативного управления им, или изменения предприятия.

Ранее помимо указанных документов обязательным было представление извещения о присвоении учетного номера плательщика. Таким образом, перечень документов, подаваемых для государственной регистрации предприятия как имущественного комплекса и сделки с ним, фактически не был изменен. Произошло лишь объединение различных пунктов, что, тем не менее, не влияет на последовательность совершения данных дей­ствий и срок регистрации, поскольку до регистрации предприятия совершение сделки с ним невозможно.

Пример 3

Государственная регистрация возникновения права хозяйственного ведения на капитальное строение при передаче недвижимого имущества собственником юридическому лицу.

Собственник имущества частного предприятия «А» - резидент Республики Беларусь - наделяет ЧУП «А» правом хозяйственного ведения на капитальное строение.

Представляемые документы (п. 42 новой редакции Перечня):

* заявление, содержащее идентификационные сведения (составляется регистратором посредством использования программного обеспечения, на основании представленных заявителем документов);
* документы, подтверждающие государ­ственную регистрацию юридического лица (свидетельство о государственной регистрации);
* документы, удостоверяющие личность представителя (паспорт);
* документы, подтверждающие полномочия на подписание заявления (доверенность либо документ, подтверждающий полномочия руководителя);
* устав ЧУП «А»;
* документ, подтверждающий согласие собственника капитального строения на передачу недвижимого имущества юридическому лицу субъектом права хозяйственного ведения или оперативного управления этим имуществом (например, решение учредителя);
* акт приема-передачи или иной документ, подтверждающий передачу имущества;
* документ, подтверждающий внесение платы (оплата производится после того, как регистратором проверен перечень предоставленных документов и выписан счет);
* регистрационное удостоверение на объект недвижимого имущества или письмо с указанием причины невозможности предоставления регистрационного удостоверения на объект недвижимого имущества, подписанное руководителем и скрепленное печатью юридического лица, - в случае, если создание объекта и (или) возникновение прав на него зарегистрировано ранее 1 мая 2004 г.

До утверждения Перечня в новой редакции помимо указанных обязательно было представление следующих документов:

* извещение о присвоении учетного номера плательщика ЧУП «А»;
* справка о балансовой стоимости и принадлежности изолированного помещения, подписанная руководителем и главным бухгалтером ЧУП «А» и скрепленная его печатью (в случае, если руководитель исполнял обязанности главного бухгалтера, в справке просто производилась запись об этом).

Таким образом, перечень документов, подаваемых для государственной регистрации возникновения права хозяйственного ведения на капитальное строение при передаче недвижимого имущества собственником юридическому лицу, не был сколь-либо существенно изменен.

В заключение отметим, что ранее действовавшая редакция Перечня предусматривала уменьшенную плату при регистрации более одного объекта государственной регистрации именно в графе «размер платы, взимаемой при осуществлении административной процедуры» для конкретного пункта Перечня. Необходимо отметить, что при регистрации ряда объектов процедура государственной регистрации не станет более затратной, несмотря на то, что такое указание было исключено из соответствующих пунктов. Ныне действующий Перечень содержит отсылку к примечаниям, в которых обобщены эти случаи.

Таким образом, переработка Перечня коснулась в большей части его структуры, чем содержания. Изменение количества пунктов Перечня не повлекло заметного уменьшения количества представляемых документов либо сроков совершения регистрационных действий. Поэтому принятие постановления № 624 не внесло кардинальных перемен в сфере государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996г. и 17 октября 2004г.) Минск «Беларусь» 2004г.
2. Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях от 21 апреля 2003г. № 194-З. Принят Палатой представителей 17 декабря 2002 года. Одобрен Советом Республики 2 апреля 2003 года (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 09.06.2003, № 63, рег. № 2/946 от 20.05.2003г).
3. Процессуально-исполнительный кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях от 20 декабря 2006 г. № 194-З. Принят Палатой представителей 9 ноября 2006 года. Одобрен Советом Республики 1 декабря 2006 года (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 17.01.2007, № 14, рег. № 2/1291 от 03.01.2007).
4. Бельский К.С., Козлов Ю.М., и др. Административное право / Под ред. Ю.М. Козлова и Л.Л. Попова. - М., Юрист, 2002.
5. Курс административного права Республики Беларусь 2-е изд. Автор: [А. Крамник](http://rodina.by/book/search/_bin/set-search.php?raram%5bauthorCod%5d%5bexpression%5d=3914&PHPSESSID=7485630bec89fac41d8b571f828c053c). Издательство «Тесей», 2006г. – 616с.
6. Постникова А.А., Сухаркова А. И. Административное право Республики Беларусь: Учебное пособие Мн.: Академия МВД Республики Беларусь, 2001. - 127с.
7. Сухаркова А. И. Административное право Республики Беларусь. - Могилёв: «Могилёвская областная типография», 1999. - 172с.