

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ
НЕДВИЖИМОСТИ В РУП «МИНСКОЕ ГОРОДСКОЕ АГЕНТСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРУ»**

Д.А. Орешкова, 2 курс

Научный руководитель – О.С. Гаргарина, к.с.–х. н., доцент

Белорусская государственная сельскохозяйственная академия

Сделки, являются объектом регистрации. Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Сделки могут быть дву– или многосторонними (договоры) и односторонними [1].

Односторонней считается сделка, для совершения которой в соответствии с законодательством или соглашением сторон необходимо и достаточно выражения воли (действия) одной стороны.

Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли (действий) двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка).

Односторонняя сделка создает обязанности для лица, совершившего сделку. Она может создавать обязанности для других лиц лишь в случаях, установленных законодательными актами либо соглашением с этими лицами. К односторонним сделкам соответственно применяются общие положения об обязательствах и о договорах, если это не противоречит законодательству, односто-

ронному характеру и существу сделки.

Сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и порядке, предусмотренных статьей 131 гражданского Кодекса и законодательством о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Законодательством может быть установлена регистрация сделок с движимым имуществом определенных видов.

Несоблюдение нотариальной формы или требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

Если одна из сторон полностью или частично выполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от такого удостоверения, суд вправе по требованию исполнившей сделку стороны признать сделку действительной. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется.

Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Сделка, не соответствующая требованиям законодательства, ничтожна, если законодательный акт не устанавливает, что такая сделка оспорима или не предусматривает иных последствий нарушения. Сделка, совершение которой запрещено законодательством, ничтожна [1].

Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом – юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки. Государственной регистрации подлежат договоры отчуждения недвижимого имущества (купля–продажа, мена, дарение, рента и др.), об ипотеке, доверительного управления недвижимым имуществом, аренды, субаренды, безвозмездного пользования, раздела недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, слияния двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимости с образованием общей собственности.

В РУП «Минское городское агентство по государственной регистрации и земельному кадастру» наиболее распространенной регистрацией сделки является купля–продажа. В 2010 году было произведено 18817 регистраций сделок, а в 2014 году уже произведено 22485 таких регистраций.

Договор купли–продажи – это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать имущество (вещь, товар) в собственность, хозяйственное ведение, оперативное управление другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В договоре купли–продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект недвижимости, подлежащий передаче по договору в собственность покупателю. Объект недвижимости описывается в договорах купли–продажи.

- вида (названия) объекта: земельный участок, здание (жилой дом, садовый домик, дача, гараж и др.), сооружение, изолированное помещение (квартира, магазин, аптека или др.);
- кадастровых или инвентарных номеров объектов недвижимости;
- адреса;
- площади для всех видов объектов недвижимости; этажности для капитального строения, этажа и номера помещения в поэтажном плане;
- площади объекта;
- сведений, определяющих расположение капитального строения на соответствующем земельном участке.

При отсутствии этих данных в договоре условие о предмете, подлежащем передаче, считается несогласованным, а сам договор – незаключенным.

Так же на предприятии с каждым годом значительно увеличивается регистрация договоров дарения и договоров об ипотеке.

В 2014 году было зарегистрировано 12104 договоров дарения это на 2545 регистрации больше чем в 2010 году. Увеличение регистрации ипотеки за 2010–2015 год составило 1759 регистраций.

Наименьшее количество регистраций было произведено относительно доверительного управления недвижимым имуществом, и с каждым годом эта количество уменьшается. В 2014 году было произведено всего 29 регистраций доверительного управления недвижимым имуществом, в 2013 году – 87, в 2010 – 83.

Количество регистрации договоров мены за последние 5 лет значительно не изменилось, и колеблется в пределах 573 – 586 регистраций.

Таким образом, сделки являются неотъемлемой частью гражданского оборота. Посредством сделок осуществляется нормативный процесс имущественных отношений в обществе: граждане пользуются услугами предприятий бытового обслуживания, розничной торговли, транспорта, связи, распоряжаются принадлежащим им имуществом. Различные организации вступают во взаимоотношения, связанные с поставкой товаров, строительством, перевозкой грузов, закупками необходимых материалов и т.п. Граждане и юридические лица совершают при этом самые разнообразные действия, в результате которых возникают, изменяются и прекращаются права и обязанности.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7.12.1998 г. №218–З (в ред. Закона Республики Беларусь от 8.01.2014 г. № 3128–З).