

ПРАВОВОЙ МЕХАНИЗМ СДАЧИ В АРЕНДУ НЕЗАРЕГИСТРИРОВАННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Анискина Наталья Александровна,
коммунальное унитарное предприятие по проектированию,
ремонту и строительству дорог «Могилевоблдорстрой»
(г. Могилев, Республика Беларусь)

В статье отражен правовой механизм сдачи в аренду незарегистрированного недвижимого имущества, позволяющий передать во временное владение и пользование часть объекта недвижимости без выполнения арендатором обязанности в шестимесячный срок зарегистрировать данное имущество. Как результат – такой подход не отвечает государственным интересам. В этой связи предлагается внесение дополнений в законодательство по данной проблеме.

Норма, позволяющая сдавать в аренду незарегистрированные объекты недвижимого имущества, в том числе их части, введена с 1 января 2017 г. в связи с внесением дополнения в Положение о порядке сдачи в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей, находящихся в республиканской собственности,

утвержденное Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 «О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом» (далее – Указ № 150).

С этого момента арендодатели капитальных строений (зданий, сооружений), находящихся в республиканской собственности, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке, обязаны были до 1 июля 2017 г., а в случае заключения договора аренды после 1 января 2017 г. – в течение шести месяцев со дня заключения такого договора обеспечить государственную регистрацию прав на указанное имущество [2; пп. 2.3¹ п. 2]. Аналогичная норма в отношении имущества, находящегося в коммунальной собственности, закреплена решениями местных Советов депутатов.

В целях единообразного применения законодательства Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь (далее – Комитет) дал разъяснения по вопросам сдачи в аренду находящихся в государственной собственности объектов недвижимости и их частей, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке, подготовив соответствующее письмо от 14 марта 2019 г. № 14-2-12/1727/вн «О некоторых вопросах сдачи в аренду незарегистрированного имущества».

Согласно позиции Комитета «обязательность осуществления государственной регистрации в указанные сроки предусмотрена в отношении прав на передаваемые в аренду капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в государственной собственности. При сдаче в аренду частей капитальных строений (зданий, сооружений) обязательность государственной регистрации в указанные сроки этих объектов Указом № 150 не установлена» [3].

Свои аргументы Комитет подкрепил Законом Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», в соответствии с которым части капитальных строений (зданий, сооружений), кроме изолированных помещений и машино-мест, государственной регистрации не подлежат.

Кроме того, Комитет исходит из того, что законодательство не запрещает арендаторам располагать на арендованном объекте государственного недвижимого имущества (его части) объекта некапитального характера, если он не препятствует использованию такого имущества в соответствии с его основным функциональным назначением, а земельного участка – в соответствии с его целевым назначением (к примеру, кофе-машин, торговых объектов и т.п.).

Реализация приведенных норм законодательства на практике свидетельствует о том, что такой подход дает возможность арендодателям госу-

дарственной недвижимости избежать финансовых затрат на регистрацию недвижимых объектов либо значительно увеличить предусмотренный нормами Указа № 150 шестимесячный срок, передавая арендуемые объекты во временное владение и (или) пользование по частям. Сами же капитальные строения (здания, сооружения) длительное время остаются незарегистрированными (например, автомобильные дороги).

Такой подход не отвечает целям государственной регистрации прав на недвижимое имущество, направленным на обеспечение законности оборота недвижимости, защиту имущественных прав участников оборота недвижимого имущества, обеспечение устойчивости гражданского оборота путем подтверждения и государственной гарантии прав на недвижимость, создание эффективных механизмов государственного управления рынком недвижимости.

Следует также отметить, что указанные нормативные правовые акты регулируют лишь правоотношения в сфере государственной недвижимости, ставя в неравные условия арендодателей недвижимого имущества частной формы собственности, обязанных сдавать в аренду только зарегистрированное имущество.

На основании изложенного предлагается внести дополнение в Указ № 150, содержащее запрет собственнику (владельцу) недвижимости сдавать незарегистрированное недвижимое имущество в аренду по частям с превышением установленного шестимесячного срока. Для уменьшения финансовой нагрузки на государственных арендодателей предлагается освободить их от уплаты в бюджет 25 процентов средств, полученных от сдачи в аренду незарегистрированных объектов недвижимости в период шестимесячного срока, для направления этих средств на регистрацию такой недвижимости.

Список источников

1. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс] : Закон Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З : в редакции Закона Республики Беларусь от 8 января 2018 г. // Информационно-правовой сервис iLex / ООО «ЮрСпектр». – Режим доступа: <https://ilex.by>. – Дата доступа: 03.11.2020.
2. О некоторых вопросах аренды и безвозмездного пользования имуществом [Электронный ресурс] : Указ Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150 : в редакции Указа Президента Республики Беларусь от 15 ноября 2016 г. // Информационно-правовой сервис iLex / ООО «ЮрСпектр». – Режим доступа: <https://ilex.by>. – Дата доступа: 03.11.2020.
3. О некоторых вопросах сдачи в аренду незарегистрированного имущества : Письмо Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 14 марта 2019 г. № 14-2-12/1727/вн.