

**ГЕОДЕЗИЯ**

УДК 332.3:347.2:711

**СИСТЕМА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ И ЕЕ СООТВЕТСТВИЕ МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТАМ**

*канд. техн. наук В.А. БОНДАРЕНКО  
(Полоцкий государственный университет)*

*Выполнено сравнение системы государственной регистрации недвижимого имущества Республики Беларусь с аналогичными системами других стран. Представлены результаты анализа соответствия данной системы международным стандартам и перспективы её дальнейшего развития.*

**Ключевые слова:** государственная регистрация; недвижимое имущество; международные стандарты; управление недвижимостью.

**Введение.** Система регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним является одним из важнейших условий эффективного управления недвижимостью, не только как физическим объектом владения и использования, но и как правом на него. В мире существует две основные системы регистрации недвижимости: англо-американская и европейская. Наиболее распространенная европейская система основана на государственных гарантиях права собственности на недвижимость. При такой организации вся история недвижимости находится в Едином государственном реестре, и вся совокупность прав на имущество, включая сервитуты, гарантируется государством.

Введение регистрационной системы в Республике Беларусь преследовало несколько целей:

- придать предельную открытость правам на недвижимое имущество и информации о правах;
- ввести государственный контроль за совершением сделок с недвижимым имуществом и тем самым максимально защитить права и законные интересы граждан;
- внести единообразие в процедуру регистрации прав на недвижимость.

То есть создать европейскую систему регистрации недвижимого имущества.

**Основная часть.** Анализ современной регистрационной системы Республики Беларусь показал значительное сходство с системами Дании [1], Швеции [2] и Нидерландов [3]. В республике создан национальный орган, который занимается ведением земельного кадастра и регистрацией недвижимого имущества – Национальное кадастровое агентство – и сеть территориальных организаций, филиалов и бюро. Развитие системы происходит параллельно совершенствованию нормативно-правовой базы – Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», в который внесли 15 изменений, и в соответствии с тремя программами поэтапного развития 2003 – 2008 [4], 2009 – 2013 [5] и 2014 – 2020 гг. [6].

В рамках Программы поэтапного развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2003 – 2008 гг. в Беларуси впервые была создана стройная система организаций по государственной регистрации недвижимого имущества, единый информационный ресурс о недвижимом имуществе – Единый государственный регистр недвижимого имущества (ЕГРНИ), который постоянно пополняется сведениями об объектах недвижимости, расположенных на территории Республики Беларусь. Одним из достижений первого этапа развития системы является создание в Беларуси института регистраторов. Если в мае 2003 г. в организациях по государственной регистрации не было ни одного аттестованного регистратора, то в 2008 г. их было почти 1100. В последние 5 лет численность действующих регистраторов постепенно снижается, что связано с автоматизацией процесса регистрации недвижимости.

Следующие Программы поэтапного развития были направлены на расширение функциональных возможностей и совершенствование технических характеристик системы государственной регистрации.

На рисунке 1 представлен график изменения состава ЕГРНИ с 2008 по 2019 годы [7]. В последние пять лет наблюдается существенное снижение создания объектов недвижимого имущества. Результаты анализа представлены на рисунке 2 [7].

Анализ данных показал, что количество зарегистрированных земельных участков увеличилось на 147%, капитальных строений – на 59%, изолированных помещений – на 64%. В целом, объём сведений увеличился на 82%, но показал существенное снижение создания объектов недвижимого имущества в последние пять лет. Большинство правообладателей оформили права на объекты недвижимости ранее.

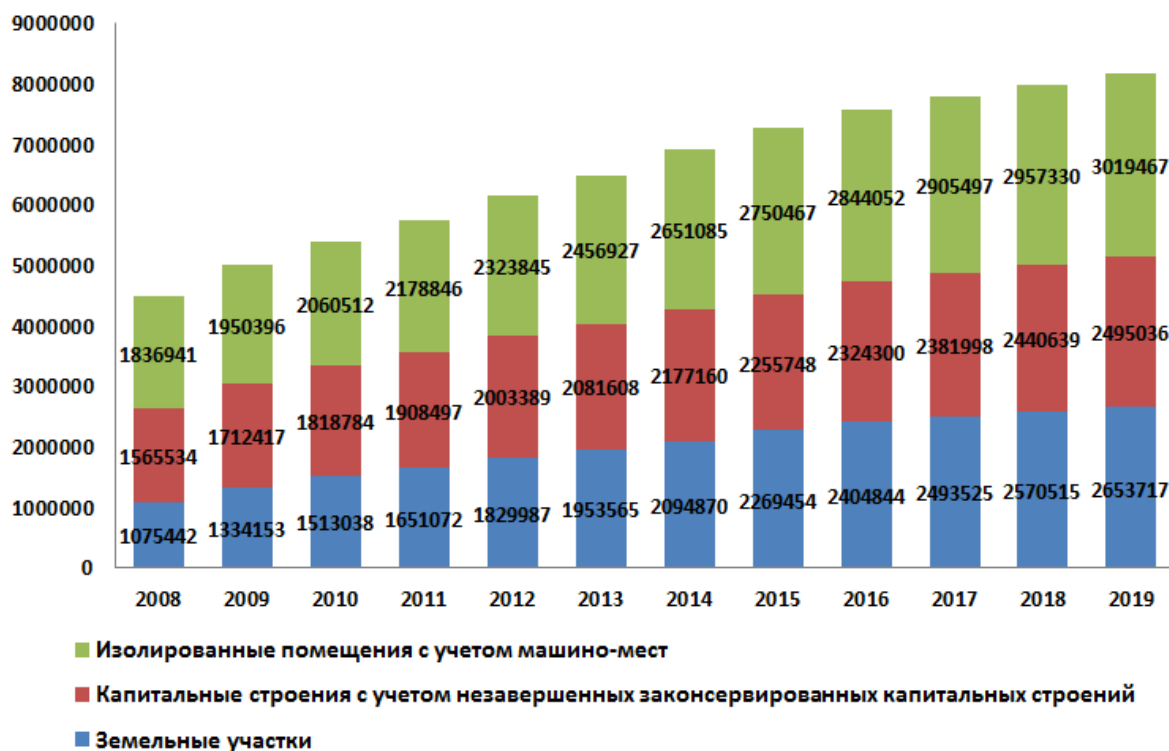


Рисунок 1. – Состав и динамика изменения регистра недвижимости в 2008-2019 годах

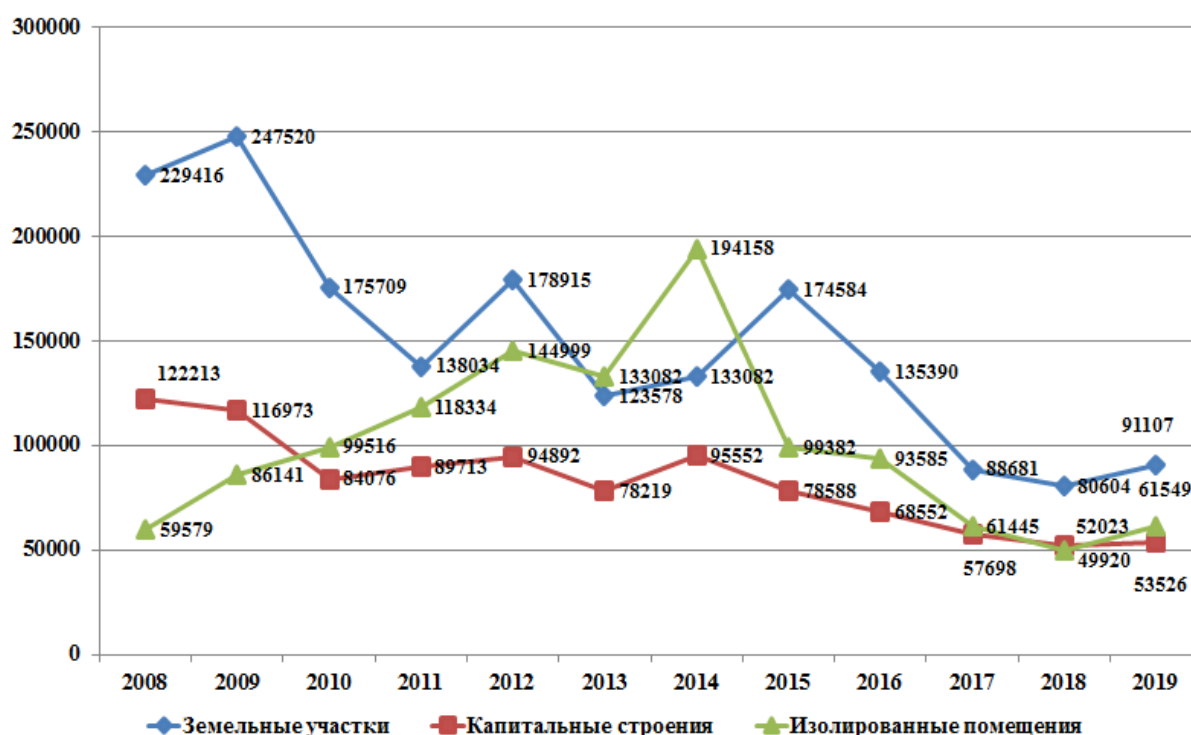


Рисунок 2. – Регистрация создания объектов недвижимого имущества

Одним из показателей активности рынка недвижимости являются сведения об изменении характеристик объектов недвижимости. Информация, представленная на рисунке 3, указывает на заметное увеличение регистрации изменений характеристик земельных участков за последние 5 лет [7].

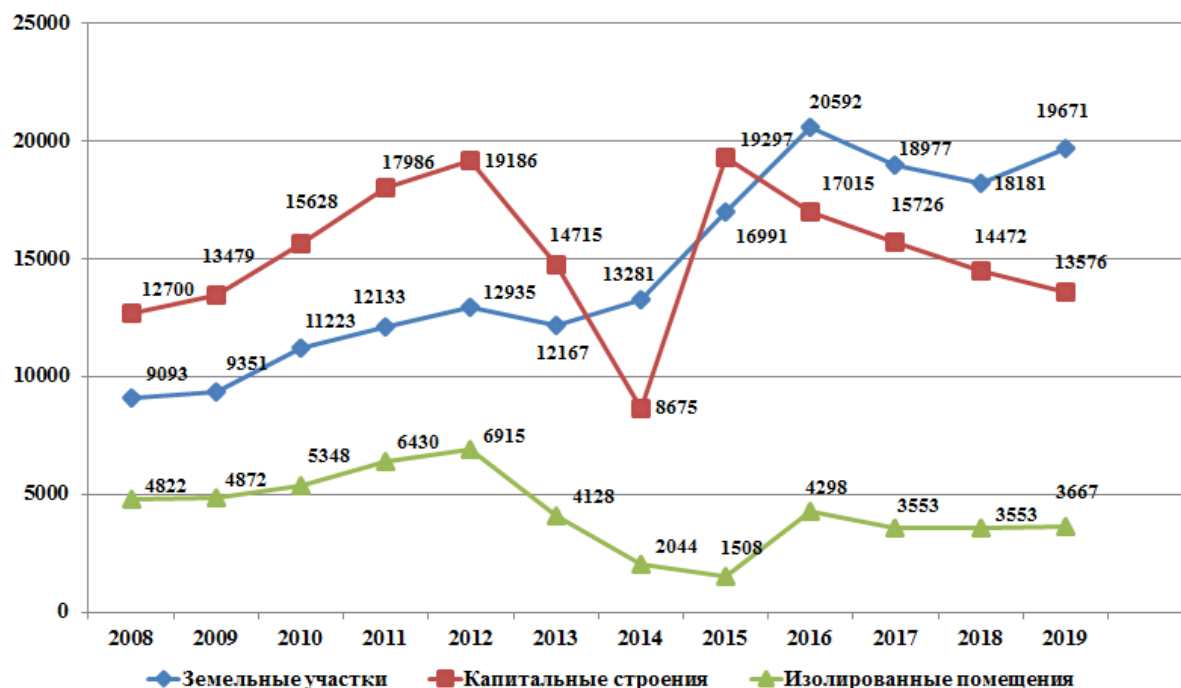


Рисунок 3. – Регистрационные действия по изменению объектов недвижимого имущества

Параметром оценки качества системы управления земельными ресурсами является процент покрытия территории страны зарегистрированными земельными участками. Динамика изменения данного параметра за последние 5 лет представлена на рисунке 4. Стоит отметить, что процент покрытия в 2005 г. составлял лишь 1,5%, сейчас – 85,5% [7].



Рисунок 4. – Процент покрытия территории Республики Беларусь земельными участками на 2013-2019 годы

Анализ развития государственной системы регистрации недвижимости в Республике Беларусь, выполненный на основании отчетов Национального кадастрового агентства, позволяет сделать вывод, что управление качеством совершения регистрационных действий в системе реализовано посредством:

- кадрового обеспечения (действующая комиссия по аттестации регистраторов; институт стажеров-регистраторов; требования к квалификационной характеристике регистраторов; реестр регистраторов);
- управления совершением регистрационных действий (комплекс нормативных правовых актов и документов методологического характера; комплекс мер по дистанционной поддержке принятия решений регистраторами, система обмена электронными документами);

– мониторинга правильности совершения регистрационных действий (мониторинг правильности совершения регистрационных действий, комиссия по рассмотрению результатов мониторинга регистрационных действий);

– повышения квалификации регистраторов (курсы повышения квалификации, техническая учеба) [7].

В 2020 г. система государственной регистрации недвижимости в Республике Беларусь продолжала развиваться с учетом мировой тенденции совершенствования системы электронных архивов и оборота электронных документов и в соответствии с международными стандартами:

– ISO 9001:2015 Quality management systems – Requirements, IDT;

– ISO 15836:2003 Information and documentation – The Dublin Core metadata element set;

– ISO 14721:2012 Space data and information transfer systems – Open archival information system – Reference model;

– ISO 19152:2012 Geographic information – Land Administration Domain Model (LADM).

На основе требований стандарта ISO 9001 в Республике Беларусь создана система управления качеством регистрационных действий. Данная система содержит несколько компонентов, рекомендованных стандартом, таких как:

– система обучения и аттестации регистраторов;

– система методологического руководства регистрационными действиями в целях обеспечения единообразия;

– комиссии по рассмотрению жалоб на действия (бездействия) регистраторов и по контролю над регистрационными действиями;

– юридическая библиотека и др. [8].

На требования стандарта ISO 14721 опирается архивная открытая информационная система (АОИС), которая разрабатывается республиканской организацией по государственной регистрации и состоит из трех подсистем:

1) накопления отсканированных документов;

2) ведения открытого цифрового архива;

3) выдачи информации [9].

В АОИС используется международный стандарт ISO 15 836 как норматив для общесистемного описания информационных ресурсов. Стандарт распространяется на набор элементов данных, постоянно используемых в различных информационных приложениях и разработках [10].

Стандарт ISO 19152:2012 является общим стандартом для систем земельного администрирования. Он стимулирует развитие программных приложений и ускоряет создание систем земельного администрирования, поддерживающих устойчивое развитие. Стандарт предусматривает 2D- и 3D-интеграцию, введение слоев земельной администрации, разработку инфраструктуры пространственной информации, постепенный переход к 3D через гибридные кадастровые системы. Кадастровая 3D-инженерия в Беларуси пока заметно не развивается [11]. Однако, 1 марта 2016 года в Беларуси введен международный стандарт STB ISO/TS 12911-2015 Basic provisions of the guide to information modeling of buildings, который предназначен для строительной отрасли, а именно для информационного моделирования здания или здания трехмерной компьютерной модели объекта строительства [12].

В процессе развития системы государственной регистрации исполнительные информационные модели зданий должны стать основанием государственной регистрации создания/изменения капитальных строений. На сегодняшний день существует определенный барьер – законодательство в отношении административных процедур. Для его преодоления необходимо скорректировать законодательство страны с учетом STB ISO/TS 12 911 и утвердить порядок представления информационных моделей зданий для государственной регистрации.

Развитие системы государственной регистрации недвижимого имущества Беларуси и ее соответствие международным требованиям можно отследить по ежегодным отчетам Всемирного банка «Doing Business». В рейтинге анализируются показатели 190 стран по десяти направлениям, среди которых «Регистрация собственности». Топ-10 стран по показателю «Регистрация собственности» по состоянию на 2019 г. [13] выглядит следующим образом:

1. Катар.
2. Новая Зеландия.
3. Руанда.
4. Литва.
5. Грузия.
6. Эстония.
7. Кыргызстан.
8. Словакия.
9. Швеция.
10. Объединенные Арабские Эмираты.

В настоящее время в рамках показателя «Регистрация собственности» экономика страны оценивается по 4 критериям: количество процедур, срок, стоимость, индекс качества земельного администрирования. Последний, в свою очередь, состоит из пяти индексов: надежность инфраструктуры, прозрачность информации, географический охват, механизм разрешения земельных споров и равный доступ к праву собственности.

Анализ изменения рейтинга Беларуси, а также для сравнения России, Армении и Казахстана по показателю «Регистрация собственности» с 2011 по 2020 гг., представленный на рисунке 5, показал, что Беларусь 9 лет подряд была в десятке стран, обладающих самой развитой системой государственной регистрации недвижимости. Однако в 2020 г. Республика Беларусь заняла 14 место [13].

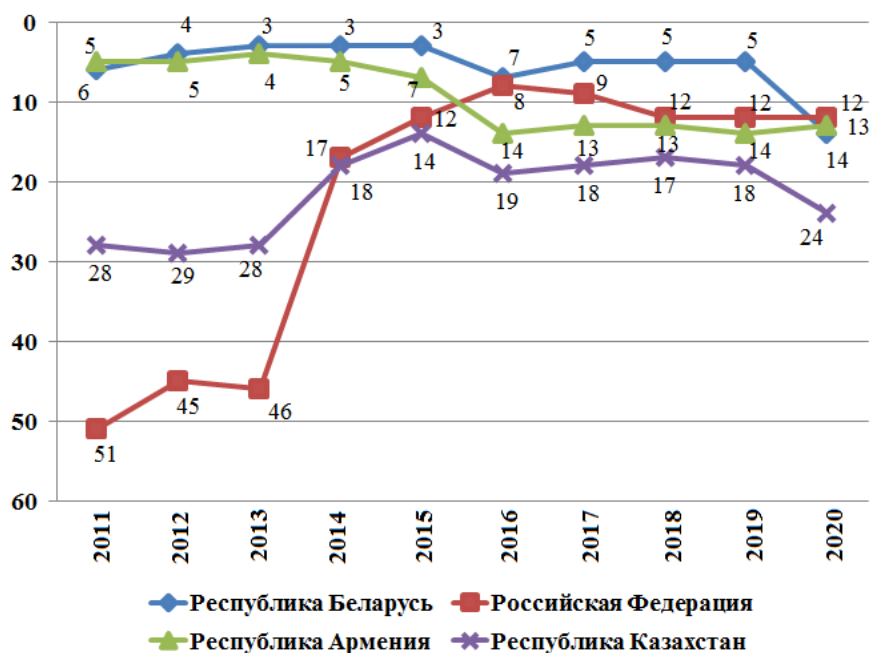


Рисунок 5. – Рейтинг Республики Беларусь, по показателю «Регистрация собственности»

С целью возврата Республики Беларусь в топ-10 необходимо принять ряд мер:

- ускорить проведение государственной регистрации недвижимости, прав на нее и сделок с ней;
- перенести записи о сделках в Минске из отсканированных документов в электронные;
- зарегистрировать все земельные участки, находящиеся в частной собственности.

**Заключение.** Таким образом, система государственной регистрации недвижимого имущества Республики Беларусь стремится к дальнейшему совершенствованию. В настоящее время формируется государственная программа «Земельно-имущественные отношения, геодезическая и картографическая деятельность» на 2021–2025 гг., в рамках реализации которой дальнейшее развитие системы планируется в соответствии с приоритетами развития информационного общества и внедрения информационно-коммуникационных технологий. В том числе технологий сбора и обработки больших массивов данных, данных спутниковых систем связи и навигации, дистанционного зондирования Земли и цифровых карт.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Country Report 2003. Denmark. [Electronic recourse]. – Mode of access: <http://www.cadastraltemplate.org/countryreport/Denmark-11Apr2003.doc>. – Date of access: 22.05.2020.
2. Country Report 2011. Sweden. [Electronic recourse]. – Mode of access: <http://www.cadastraltemplate.org/countryreport/Sweden-1Jul2011.doc>. – Date of access: 26.05.2020.
3. Country Report 2010. The Netherlands. [Electronic recourse]. – Mode of access: <http://www.cadastraltemplate.org/countryreport/Netherlands-7Sep2010.doc>. – Date of access: 24.05.2020.
4. Об утверждении Программы поэтапного развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2003 – 2008 годы [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 12 мая 2003 г., № 5/12415 // Нац. правовой интернет-портал Респ. Беларусь. – Режим доступа: <https://pravo.by>. – Дата доступа 15.05.2020.

5. Об утверждении Программы развития системы государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним на 2009 – 2013 годы [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 9 марта 2009 г., № 294 / Нац. правовой интернет-портал Респ. Беларусь. – Режим доступа: <https://pravo.by>. – Дата доступа 15.05.2020.
6. Программа развития системы государственной регистрации недвижимости продлевается до 2020 года, 22 окт. 2018 года [Электронный ресурс] // Белорусское телеграфное агентств. – Режим доступа: <https://www.belta.by/>. – Дата доступа 24.04.2020.
7. Сводные показатели государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним в Республике Беларусь 2010 – 2019 [Электронный ресурс] // Национальное кадастровое агентство. – Режим доступа: <http://.nca.by>. – Дата доступа: 18.04.2020.
8. ISO 9001:2015 Quality management systems – Requirements, IDT.
9. ISO 14721:2012 Space data and information transfer systems – Open archival information system – Reference model.
10. ISO 15836:2003 Information and documentation – The Dublin Core metadata element set.
11. ISO 19152:2012 Geographic information - Land Administration Domain Model (LADM).
12. STB ISO/TS 12911-2015 Basic provisions of the guide to information modeling of buildings.
13. «Doing Business» report [Electronic resource]. – Access mode: <https://www.doingbusiness.org/>. – Access date: 05.18.2020.

*Поступила 15.12.2020*

**SYSTEM OF STATE REGISTRATION OF REAL ESTATE PROPERTY  
OF THE REPUBLIC OF BELARUS AND ITS COMPLIANCE  
WITH INTERNATIONAL STANDARDS**

**V. BONDARENKO**

*This article compares the system of state registration of real estate in the Republic of Belarus with similar systems in other countries. The results of the analysis of the compliance of this system with international standards and the prospects for its further development are presented.*

**Keywords:** *state registration; real estate; international standards; real estate management.*