

УДК 347.23

DOI 10.52928/2070-1632-2026-74-1-121-124

**ПРАВОВОЙ СТАТУС ТИТУЛЬНОГО СОБСТВЕННИКА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ:  
ПРАВОВАЯ ПРИРОДА И ПРАКТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ****В.А. ШАБРАТКО**

(ООО «Финспейс», Минск)

ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-6359-693X>

*В статье исследуется правовой статус титульного собственника в Республике Беларусь через призму расхождения между формальным регистрационным закреплением права и фактическим объемом правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом. На основе анализа судебной практики, нотариальных процедур и публичных разъяснений государственных органов формулируется авторское определение титульного собственника как лица, указанного в регистрационных документах без гарантии совпадения с реальным составом собственников. Выявляются риски, возникающие при отчуждении недвижимого имущества и транспортных средств, особенно в условиях общей совместной собственности супругов. Оцениваются законодательные изменения 2025 года в сфере государственной регистрации недвижимости и их влияние на решение обозначенной проблемы. Делается вывод о сохранении нормативного пробела в автотранспортной сфере и предлагаются направления совершенствования регистрационной модели с целью повышения правовой определенности и баланса интересов участников гражданского оборота.*

**Ключевые слова:** титульный собственник, право собственности, государственная регистрация, недвижимое имущество, транспортные средства, общая совместная собственность супругов, сосособственники, регистрационная модель, нотариальные процедуры, добросовестный приобретатель.

**Введение.** Гражданка Республики Беларусь в 2016 году заключила договор купли-продажи легкового транспортного средства. Через три недели в суд был подан иск о признании заключённого договора недействительным и истребовании автомобиля. Истцом выступила супруга продавца, указавшая, что транспортное средство являлось совместно нажитым имуществом и было отчуждено без её согласия<sup>1</sup>. Указанный случай наглядно иллюстрирует расхождение между формальным статусом лица, определённого регистрационными документами как собственник, и фактическим объёмом его правомочий по распоряжению имуществом. В юридической практике подобные случаи часто описываются через категорию «титульного собственника».

Актуальность исследования обусловлена распространённостью подобных правовых ситуаций в сфере оборота недвижимого имущества и транспортных средств, а также их влиянием на стабильность гражданского оборота и уровень правовой определённости. Несоответствие между регистрационными данными и реальным составом сосособственников порождает риски оспаривания сделок, затрагивает интересы добросовестных приобретателей и осложняет правоприменительную практику.

Целью настоящего исследования является выявление правовой природы феномена титульного собственника и анализ проблем, возникающих в связи с его существованием в регистрационной модели Республики Беларусь. Для достижения поставленной цели предполагается решить следующие задачи: определить содержание понятия «титульный собственник», проанализировать особенности его проявления в сфере недвижимости и транспортных средств, выявить связанные с ним правовые риски и предложить направления совершенствования законодательства.

**Основная часть.** Несмотря на активное использование в юридической практике, термин «титульный собственник» редко применяется в национальной научной литературе и не имеет общепринятого определения. Так, например, Ананич С.М. в своей работе, не вводя отдельной терминологии, упоминает титульного собственника в контексте прав супругов при наследовании имущества. [1, с. 83]. Также национальный правовой интернет-портал Республики Беларусь Pravo.by, комментируя законодательные новеллы в сфере недвижимого имущества, акцентирует внимание на титульных собственниках, разъясняя изменения, связанные с регистрационными процедурами<sup>2</sup>. Иные государственные органы и организации активно используют в своих решениях и комментариях термин «титульный владелец», который является более узким понятием, но также отражает указанную тенденцию. В частности, в официальных комментариях прокуратуры г. Минска используется термин «титульный владелец» при рассмотрении споров о возмещении вреда, в которых отмечается, что определяющим для возложения ответственности является факт сохранения за лицом зарегистрированного титула на транспортное средство вразрез с фактической передачей автомобиля иному физическому лицу<sup>3</sup>. Верховный суд Республики Беларусь в постановлении по делу № 166-11/А/К/К от 27.04.2021 г., рассматривая спор об истребовании имущества из чужого незаконного владения, также применяет термин «титульный владелец» для определения круга субъектов, наделённых правом на предъявление соответствующего требования, отождествляя его с необходимостью доказать наличие права собственности или иного законного титула на вещь<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Новостной интернет-портал abw.by. URL: <https://abw.by/news/law/2016/09/08/oformila-dogovor-kupliprodazhi-v-gai-no-vse-ravno-mogu-lishitsya-avtomobilya-istoriya-odnogo-razvoda>

<sup>2</sup> URL: <https://pravo.by/novosti/obshchestvenno-politicheskie-i-v-oblasti-prava/2025/june/89049/>

<sup>3</sup> URL: <https://minsk.gov.by/ru/org/7313/attach/519bdda/20170518.shtml>

<sup>4</sup> URL: [https://court.gov.by/ru/justice\\_rb/practice/acts\\_vs/economics/34f1c09502634ad4.html](https://court.gov.by/ru/justice_rb/practice/acts_vs/economics/34f1c09502634ad4.html)

Систематичность употребления указанного понятия в публичных разъяснениях и правоприменительной практике обуславливает необходимость его научного определения. Под титульным собственником в рамках настоящей работы предлагается понимать лицо, в установленном законом порядке обозначенное в правоустанавливающих и регистрационных документах в качестве собственника имущества, статус которого не предопределяет безусловного совпадения с фактическим и юридическим единоличным владением, пользованием и распоряжением данным имуществом.

Исходя из определения можно выделить основную проблематику «титульного собственника».

Ввиду того, что в регистрационных документах указывается только одно лицо, на которое оформлено право титульного представления, иные сособственники там не отмечаются. Подобная ситуация наблюдается в регистрационных документах на недвижимое имущество и транспортные средства. Так, например, в регистрационных документах на автомобиль не отражается режим общей совместной собственности супругов, а в документах на недвижимое имущество не указываются собственники долей, которые существуют, но не выделены, как, например, в случае приватизации. Именно в таких случаях лица, участвовавшие в приватизации, зачастую являются невыделенными собственниками доли в праве собственности на недвижимое имущество<sup>5</sup>, не осознавая этого.

Следует отметить, что подобная ситуация не представляет существенной проблемы в случаях, когда существуют нотариальные и регистрационные процедуры, позволяющие с высокой долей вероятности установить наличие иных собственников недвижимого имущества. Так, рассматривая вышеупомянутую сделку по продаже приватизированной квартиры, нотариус должен истребовать документы, позволяющие установить участников общей собственности<sup>6</sup>. Однако законодательными актами и постановлениями не определено, какие именно документы должны быть истребованы нотариусом. Такие документы могут содержаться в методических рекомендациях и разъяснениях подведомственных органов. Однако в случае их отсутствия либо пропуска нотариусом соответствующих сведений нотариус, не фиксируя в свидетельстве о государственной регистрации недвижимого имущества иных собственников, может совершить сделку без их участия, что впоследствии может привести к её оспариванию указанными лицами.

Особую обеспокоенность вызывают сделки по отчуждению транспортных средств и недвижимого имущества, связанные с режимом общей совместной собственности супругов. В данной ситуации титульный собственник, указанный в свидетельстве, вправе сообщить об отсутствии супруги (в том числе бывшей супруги). Если нотариус не найдёт в электронной базе данных соответствующей информации после считывания идентификационной карты гражданина<sup>7</sup> либо не обнаружит отметок в паспорте, ему предлагается подать заявление об отсутствии супруга. В таком случае нотариус обязан разъяснить, что неявленный супруг вправе претендовать на соответствующее имущество<sup>8</sup>. В большинстве случаев, согласно правоприменительной практике, недобросовестному лицу, не указавшему свой текущий или расторгнутый брак, не может быть вменена уголовная ответственность. Существует ряд ситуаций, при которых нотариус может не обнаружить необходимые сведения в документах, удостоверяющих личность. Так, при считывании идентификационной карты нотариус может не видеть сведения о заключённых и расторгнутых браках, если они не прошли процедуру оцифровывания. Кроме того, в заменённом паспорте может отсутствовать информация о расторгнутом браке, поскольку органы по гражданству и миграции не обязаны переносить такие сведения в новый документ<sup>9</sup>.

11 июня 2025 года вступил в силу Закон Республики Беларусь от 5 декабря 2024 г. № 44-3 «Об изменении законов по вопросам государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним». Указанный закон предусматривает необходимость внесения в запись о зарегистрированном праве собственности на недвижимое имущество сведений о каждом собственнике, в том числе в случае общей совместной собственности (п. 3.2 ст. 27, ст. 63). Именно данные положения начинают решать проблему титульных собственников в сфере недвижимого имущества, поскольку с 11 июня 2025 года в свидетельстве о государственной регистрации подлежат отражению сведения не только о лице, выступившем стороной сделки, но и о лице, приобретающем право совместной собственности наряду с ним. Следует отметить, что данный закон позволяет остановить дальнейшее прогрессирование проблемы титульных собственников в сфере недвижимости, однако его положения не обеспечивают её комплексного и системного разрешения. Свидетельства о государственной регистрации, выданные до указанной даты, не подлежат обязательному приведению в соответствие с новой формой, что сохраняет ранее обозначенные проблемы, связанные с титульными собственниками.

На данный момент проблема титульного собственника не получила своего разрешения в сфере регистрации транспортных средств. При регистрации транспортных средств Государственная автомобильная инспекция (далее – ГАИ) не обязана запрашивать сведения и документы об иных сособственниках имущества, например, свидетельство о заключении брака<sup>10</sup>. Нормативные акты предусматривают необходимость указания только тех лиц, которые установлены правоустанавливающими документами (договор купли-продажи/мены/дарения и др.). При этом в случае,

<sup>5</sup> Жилищный кодекс Республики Беларусь № 428-3 от 28.08.2012, п. 5 ст. 188.

<sup>6</sup> Инструкция о порядке совершения нотариальных действий, утверждённая постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь № 63 от 23.10.2006, п. 18.

<sup>7</sup> Закон Республики Беларусь № 305-3 от 18.07.2004 «О нотариате и нотариальной деятельности», п. 1 ст. 25.

<sup>8</sup> Инструкция о порядке совершения нотариальных действий, п. 2.

<sup>9</sup> Инструкция о порядке организации работы по выдаче, учету, обмену, признанию недействительным, изъятию, хранению, уничтожению паспорта гражданина Республики Беларусь, утверждённая постановлением Министерства внутренних дел № 251 от 12.07.2024, п. 30.

<sup>10</sup> Указ президента Республики Беларусь № 200 от 26.04.2010 «Об административных процедурах, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан», п. 15.11.

если правоустанавливающими документами прямо предусмотрено наличие иных долевых собственников имущества, сведения о таких лицах, помимо титульного собственника, указываются в свидетельстве о государственной регистрации в графе «Особые отметки»<sup>11</sup>. Исходя из данной диспозиции, следует, что лишь при наличии брачного договора, прямо закрепляющего соответствующее распределение прав на имущество супругов, один из них может быть указан в качестве титульного собственника, а второй – отражён в графе «Особые отметки».

Следует выделить также дополнительные процессуальные сложности, связанные с проблемой титульных собственников. Рассмотрим это на примере сделок с транспортными средствами. Поскольку в свидетельстве о государственной регистрации указан только один собственник – титульный, именно он участвует во всех последующих процессуальных действиях, связанных с транспортным средством. Например, при внесении изменений в свидетельство о государственной регистрации (например, при смене цвета или иных существенных характеристик) и при снятии транспортного средства с учёта требуется присутствие титульного собственника<sup>12</sup>. Супруг или супруга титульного собственника может выполнять указанные действия по нотариальной доверенности<sup>13</sup>. В таком случае у государственных органов не возникает сложностей при взаимодействии с представителем собственника. Напротив, потенциальные покупатели транспортного средства часто скептически относятся к совершению сделок по нотариальной доверенности из-за возможных правовых рисков: они опасаются, действует ли доверенное лицо в интересах доверителя, и что его действия впоследствии могут быть оспорены.

Помимо сложностей, возникающих при регистрации транспортных средств, существуют практические проблемы, связанные с положением титульного собственника транспортного средства. Например, семья, располагающая одним транспортным средством в совместном пользовании, зарегистрированным на одного титульного собственника, получает все постановления о наложении штрафов на указанного титульного собственника без уточнения фактического водителя<sup>14</sup>. В дальнейшем указанные постановления можно обжаловать в ГАИ, что требует личного присутствия титульного собственника вместе с фактическим водителем и занимает дополнительное время. В связи с изложенным титульный собственник может усмотреть необходимость передачи своего титула на транспортное средство лицу, которое чаще его использует – супругу или супруге.

Именно в данной ситуации можно выделить ещё одну проблему. Законодательство Республики Беларусь не содержит правовых инструментов для смены титульного собственника между супругами без существенных изменений в правовом режиме собственности и пользования транспортным средством. Основными способами законодательство предусматривает куплю-продажу, мену и дарение. Договор купли-продажи предполагает внесение покупателем реальной рыночной стоимости продавцу, что требует объяснения источника этих средств перед налоговыми органами. Впоследствии это может лишать покупателя установленных налоговых льгот. Договор мены имеет сходные с договором купли-продажи сложности, за исключением того, что вместо денежных средств необходимо предоставить товар, равный рыночной стоимости транспортного средства. Договор дарения влечёт изменение режима собственности имущества и выводит транспортное средство из общей совместной собственности супругов в личную собственность одного из них. В судебной практике такой договор дарения может рассматриваться как в пользу сохранения имущества в общей собственности супругов, так и в пользу индивидуального закрепления имущества за одним из супругов, что не соответствует изначальной цели смены титульного собственника без изменения режима собственности.

Вышеуказанная проблема до 11 июня 2025 года была также актуальной для сделок с недвижимым имуществом. Однако с вступлением в силу новых положений закона супруги получили возможность самостоятельно подавать заявление на внесение себя в свидетельство о государственной регистрации в качестве второго собственника объекта недвижимого имущества, являющегося общей совместной собственностью<sup>15</sup>. Статья 256 Гражданского кодекса Республики Беларусь устанавливала диспозицию о том, что каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, при этом требуется письменное согласие иных участников. Из данной нормы следует, что каждый из супругов может распоряжаться имуществом, а другому участнику необходимо предоставить согласие, нотариальное либо письменное при личном обращении. Ранее нормы данной статьи не могли применяться из-за существовавших процедурных ограничений. Например, пункт 14 Инструкции о порядке совершения нотариальных действий, утверждённой Постановлением Министерства юстиции № 63 от 23.10.2006 г. устанавливает обязанность нотариуса истребовать документы, подтверждающие государственную регистрацию соответствующего права на имущество или государственную регистрацию имущества на имя отчуждателя или залогодателя. Поскольку в документах был указан только один титульный собственник, именно это лицо считалось основным при заключении сделок, а другие участники предоставляли согласие на совершение сделки.

**Заключение.** Проведённый анализ позволяет выявить существующую проблему «титульных собственников» в Республике Беларусь, а также сформулировать научное определение данного понятия. Можно утверждать, что данный феномен представляет собой не самостоятельную единицу материального гражданского права, а результат особенностей

<sup>11</sup> Положение о порядке государственной регистрации и государственного учёта транспортных средств, их снятия с государственного учёта и внесения изменений в документы, связанные с государственной регистрацией транспортных средств, утверждённое постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 691 от 28.11.2025, п. 11.

<sup>12</sup> Указ президента Республики Беларусь № 200, п. 15.11.

<sup>13</sup> Гражданский кодекс Республики Беларусь № 218-3 от 07.12.1998, ст. 183.

<sup>14</sup> Кодекс Республики Беларусь об административных правонарушениях № 91-3 от 06.01.2021, ст. 4.8.

<sup>15</sup> Закон о государственной регистрации недвижимого имущества, п. 1.5. ст. 31.

нашей регистрационной модели, где в реестрах и документах на имущество отражается лишь формальный носитель права без гарантии совпадения с действительным объёмом владения, пользования и распоряжения им. Данная ситуация системно снижает уровень правовой определённости гражданского оборота и может ослаблять доверие к регистрационным процедурам и органам как к источнику полной и достоверной информации о составе собственников. Законодательные новеллы 2025 года в сфере недвижимого имущества являются крайне положительными, однако носят перспективный характер. Они не устраняют ранее сформированные риски и создают двухуровневое правовое положение объектов недвижимости. В автотранспортной сфере сохраняется модель повышенной правовой уязвимости, что недостаточно обеспечивает баланс интересов титульного собственника, невыделенного сособственника и добросовестного приобретателя. Данная проблематика выходит за пределы частноправовых случаев, влияя на распределение административной ответственности и процессуальных обязанностей, и при отсутствии специального механизма смены регистрационного титула между супругами без изменения режима собственности на имущество выявляется нормативный пробел, требующий соответствующего регулирования.

Представляется целесообразным предложить следующие меры по совершенствованию действующего законодательства:

1. Необходимо закрепить понятие «титульный собственник» через официальные разъяснения государственных органов или постановления Верховного суда Республики Беларусь, обозначив тем самым существующую правовую проблему.

2. Необходимо унифицировать регистрационную модель движимого и недвижимого имущества. Следует установить обязанность органов, осуществляющих государственную регистрацию транспортных средств, отражать сведения о режиме общей совместной собственности по аналогии с обновлённой моделью регистрации недвижимого имущества.

3. Целесообразно ввести специальный регистрационный механизм для изменения титульного собственника между супругами без изменения правового режима собственности на имущество. Данное нововведение позволило бы эффективно перераспределять регистрационный статус без применения конструкций, не соответствующих изначальным целям супругов.

4. Необходимо для объектов, связанных с недвижимым имуществом (после введения схожих новелл в сфере регистрации транспортных средств, то и с транспортными средствами) использовать все возможности для комфорта граждан, но в то же время полнообъёмного внесения ранее не указанных собственников имущества. Данное нововведение позволит уменьшить правовую неопределённость по сделкам, заключённым до 11 июня 2025 года. Например, при окончательном погашении долговых требований по приватизации и желании снять отметку со свидетельства регистраторы агентств по государственной регистрации и земельному кадастру могут сразу запрашивать специализированную документацию (договор приватизации, справку о начисленных жилищных квотах и т.д.), чтобы заранее определить и вписать всех собственников данного имущества. Аналогичные действия могут применяться и для объектов общей совместной собственности при снятии ипотеки, ареста, проведении проектных и иных работ, требующих обращения в агентство.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Ананич С.М. Некоторые вопросы оформления прав супругов при наследовании имущества // Теоретико-прикладные проблемы реализации и защиты субъективных прав в контексте инновационного социально-экономического развития общества : тез. докл. междунар. науч.-практ. конф., посвящ. памяти Н.Г. Юркевича, Минск, 20–21 апр. 2018 г. / Белорус. гос. ун-т ; редкол.: О.Н. Здрок (отв. ред.). – Минск: БГУ, 2018. – С. 82–86.

Поступила 10.03.2026

### LEGAL STATUS OF THE TITLE OWNER IN THE REPUBLIC OF BELARUS: LEGAL NATURE AND PRACTICAL ISSUES

**U. SHABRATKA**  
(LLC «Finspace», Minsk)

*The article examines the legal status of the title owner in the Republic of Belarus through the lens of the divergence between formal registration of ownership and the actual scope of rights to possess, use, and dispose of property. Based on an analysis of judicial practice, notarial procedures, and public clarifications issued by state authorities, the author formulates a definition of the title owner as a person indicated in registration documents without any guarantee of correspondence with the actual composition of co-owners. The article identifies risks arising from the alienation of real estate and vehicles, particularly in the context of spouses' joint ownership. The 2025 legislative amendments in the field of state registration of real estate are evaluated for their impact on addressing this issue. The study concludes that a regulatory gap remains in the automotive sector and proposes directions for improving the registration model to enhance legal certainty and balance the interests of participants in civil transactions.*

**Keywords:** title owner, property ownership, state registration, real estate, vehicles, spouses' joint ownership, co-owners, registration model, notarial procedures, bona fide purchaser.