

Красовский П. С.
**ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: ПРОБЛЕМЫ
ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО ЗАКРЕПЛЕНИЯ**

*Белорусский государственный музей народной архитектуры и быта,
Минский район, д. Озерцо*

В настоящее время в правоприменительной практике особое внимание уделяется такому понятию, как «часть земельного участка». Несмотря на отсутствие законодательного закрепления данного термина, некоторые нормативные правовые акты либо прямо упоминают о частях земельных участков, либо существование частей земельных участков следует из анализа содержания норм законодательства.

В юридической литературе также указывается на возможность совершения сделок с частями земельных участков при определенных условиях [1, с. 16–21; 3, с. 27].

В п. 1 ст. 623 и ст. 624 Гражданского кодекса Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г. (далее – ГК Республики Беларусь) закреплены положения, что при аренде одного из капитальных строений, находящихся на земельном участке, устанавливается (сохраняется) некое абстрактное «право пользования» частью земельного участка, которая занята этим капитальным строением и необходима для его использования.

Это не в полной мере соответствует ст. 3 Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. (далее – КоЗ Республики Беларусь), так как части земельных участков среди объектов земельных отношений не названы.

Кроме того, согласно абз. 16 ст. 1, ст. 19 и 45 КоЗ Республики Беларусь земельный сервитут устанавливается для целей, которые не могут быть обеспечены без его предоставления, например, для обеспечения прохода, проезда по обременяемому земельному участку. Земельный сервитут юридически обременяет весь земельный участок [2, с. 214]. Однако при установлении земельного сервитута выделяется часть земельного участка, которой фактически может пользоваться землепользователь доминантного земельного участка [1, с. 20]. При этом производится определение границ земельного сервитута с нанесением их на план границ земельного участка.

Можно выделить следующие признаки, которыми обладает часть земельного участка. Во-первых, как и сам земельный участок, его часть – это часть поверхности земли. Во-вторых, эта часть должна входить в состав уже существующего земельного участка и не должна рассматриваться в качестве обособленной, независимой единицы недвижимого имущества [1, с. 26]. В-третьих, согласно ч. 1 ст. 10 КоЗ Республики

Беларусь части земельного участка при разделе земельного участка должны образовывать новые земельные участки и это не должно привести к нарушению градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил. В-четвертых, в отличие от доли в праве на земельный участок, часть земельного участка является не условной, а реальной частью площади земельного участка, имеющей свои границы, которые можно определить на местности.

При этом, если часть земельного участка является реальной частью площади земельного участка, имеющей свои границы, которые можно определить на местности и при разделе земельного участка образуются новые земельные участки, то можно говорить о том, что в отношении части земельного участка должна существовать возможность совершения сделок при определенных условиях [1, с. 21]. Например, по передаче в аренду части земельного участка при аренде одного из капитальных строений, расположенных на земельном участке. Это позволит устранить неопределенность, вызванную наличием некоего абстрактного «права пользования» частью земельного участка, упростить реализацию прав и обязанностей участников данных правоотношений. Другим примером является возможность залога части земельного участка при ипотеке одного из капитальных строений, расположенных на земельном участке. Поскольку в случае обращения взыскания на капитальное строение будет произведен раздел существующего земельного участка и из части земельного участка будет образован новый земельный участок для обслуживания данного капитального строения, в противном случае будет нарушаться принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений.

Вместе с тем очевидно, что часть земельного участка не может в качестве самостоятельного объекта вовлекаться в сделки, связанные с отчуждением земельных участков и прав на них без раздела существующего земельного участка и образования из его частей новых земельных участков. В противном случае мы столкнулись бы с «правом внутри права, собственностью внутри собственности» [1, с. 26].

Таким образом, понятие «часть земельного участка» нуждается в законодательном закреплении в КоЗ Республики Беларусь среди объектов земельных отношений. Вовлечение частей земельных участков в совершение сделок при определенных условиях могло бы повысить эффективность функционирования рынка недвижимости в нашей стране, повысить заинтересованность негосударственных юридических лиц иметь земельные участки на праве частной собственности.

Библиографические ссылки

1. Гудкова, Ю. О возможности гражданского оборота части земельного участка по законодательству Республики Беларусь / Ю. Гудкова // Земля Беларуси. – 2011. – № 4. – С. 15–22.
2. Комментарий к Кодексу Республики Беларусь о земле : норматив. правовые акты сверены с Эталон. банком дан. правовой информ. Респ. Беларусь по состоянию на 15 июня 2009 г. / С. А. Балашенко [и др.] ; под общ. ред. С. А. Балашенко, Н. А. Шингель. – Минск : Дикта, 2009. – 720 с.
3. Шахрай, И. С. Правовое регулирование сделок с земельными участками и правами на них в новом Кодексе Республики Беларусь о земле : комментарий к Кодексу Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 № 425-3 / И. С. Шахрай // Юстиция Беларуси – 2008. – № 11. – С. 26–29.

Лисанец О. С.

ЭКОЛОГИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА КАК ОДНО ИЗ НАПРАВЛЕНИЙ ЕГО ДАЛЬНЕЙШЕГО РАЗВИТИЯ

*Национальный юридический университет имени Ярослава Мудрого,
г. Харьков, Украина*

Важным направлением развития правовой системы Украины на современном этапе является экологизация законодательства, регулирующего общественные отношения во всех сферах жизнедеятельности общества. Однако процесс экологизации различных отраслей права и законодательства имеет соответствующую отраслевую специфику, поэтому с целью научного обеспечения обоснованной экологизации законодательства необходимо формирование теоретико-методологических основ ее осуществления в каждой отрасли права, которые определяли бы научно обоснованное соотношение экологического права с другими отраслями права.

Экологизация земельного законодательства как одно из направлений его дальнейшего развития является разработкой и совершенствованием действующего законодательства в соответствии с объективными потребностями оптимального взаимодействия общества и окружающей среды, составной частью которого является ее уникальный объект – земля (грунт), с учетом совокупного действия объективных законов их развития и отражения влияния этих законов на механизм действия земельно-правовых норм.

Экологизацией земельного законодательства следует считать процесс внедрения экологических требований в законодательные и другие нормативно-правовые акты, регулирующие хозяйственную и иную деятельность, которая негативно влияет или может повлиять на окружающую среду. Экологизация как деятельность, направленная на внедрение