

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ (НА ПРИМЕРЕ ПРОЕКТА
КОДЕКСА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ О ЗЕМЛЕ 2004 ГОДА)**

В. В. Бернацкая

С развитием рыночных экономических отношений в государстве реформирование требуется и законодательству о земле. В связи с чем, в 2004 году Комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь и Национальный центр законопроектной деятельности при Президенте Республики Беларусь разработали Проект нового Кодекса Республики Беларусь о земле, который был принят Палатой представителей в первом чтении 30 ноября 2006 года.

Действующая в республике структура прав на земельные участки дает предпосылки к существованию скрытого рынка земельных участков. Элементами этого рынка являются скрытая продажа прав на земельные участки и скрытый залог земельных участков государственной формы собственности. Для решения этой проблемы предлагается расширить возможности для вовлечения в гражданский оборот права собственности и права аренды земельных участков.

В «Обосновании необходимости принятия проекта новой редакции Кодекса Республики Беларусь о земле» указывается на то, что при наследовании неделимого земельного участка и находящегося на нем жилого дома, если наследниками этого имущества являются граждане Республики Беларусь и иностранные граждане или лица без гражданства, единственно возможным не противоречащим действующему законодательству вариантом оформления прав на него является переход земельного участка в государственную собственность, с выплатой наследникам компенсации и передача этого участка всем наследникам в аренду для обслуживания жилого дома. При этом, несомненно, ущемляются права граждан Республики Беларусь, что вызывает их негативную реакцию. Поэтому, полагаем целесообразным разрешить иностранным гражданам и лицам без гражданства наследовать земельные участки, находящиеся в частной собственности граждан Республики Беларусь. Это будет единственным основанием получения в Республике Беларусь земельных участков в собственность, иностранными гражданами и лицами без гражданства. Эти лица смогут передавать такие участки по наследству, однако отчуждать их будет возможно только гражданам Республики Беларусь либо местным исполнительным и распорядительным органам.

В силу действующего в Республике Беларусь законодательства иностранные граждане не вправе иметь земельные участки на территории Республики Беларусь на праве собственности. Вместе с тем, следует иметь в виду следующее. В соответствии с Договором от 8 декабря 1998 года « О создании Союзного государства» [4], который заключен между Республикой Беларусь и Российской Федерацией, в союзном государстве признаются и защищаются разным образом все формы собственности, признаваемые на территориях государств-участников, обеспечиваются равные права граждан на приобретение, владение, пользование и распоряжение имуществом. В союзном государстве принимаются необходимые законодательные и иные меры по обеспечению равных прав. Обязанностей и гарантий субъектам хозяйствования любых организационно-правовых форм, а также гражданам, обладающим статусом предпринимателя в соответствии с законом государств-участников [8, с. 56].

В этой связи представляется, что следует законодательно закрепить право граждан РФ на приобретение в частную собственность земельных участков в Республике Беларусь подобно тому, как это сделано в отношении жилых помещений. Правовое положение граждан Российской Федерации в Республике Беларусь и Республики Беларусь в Российской Федерации должно быть унифицировано [9, с. 43].

Из Кодекса о земле 1999 года следует исключить требование о необходимости постоянного проживания граждан на территории Республики Беларусь для получения земельного участка в собственность как не соответствующее статье 21 Гражданского кодекса Республики Беларусь [2] в части неправомерного ограничения дееспособности граждан. Данная норма также не согласуется со статьей 30 Конституции Республики Беларусь [1], гарантирующей гражданам Республики Беларусь право свободно покинуть Республику Беларусь и беспрепятственно возвращаться обратно. Но законодатель не учел одно обстоятельство. Если лицо не будет иметь постоянного места жительства в Республике Беларусь, возможно, оно не сможет использовать земельный участок по целевому назначению в течение сроков, предусмотренных статьей 53 Кодекса о земле (статьей 60 Проекта), что является основанием для его принудительного изъятия. Например, одним из способов решения проблемы может стать появление такого положения, которое закрепляет, что в результате длительного отсутствия (например, больше года) собственник должен переоформить свое право собственности на земельный участок на другой правовой титул, или сдать участок в аренду.

В соответствии со статьей 12 Кодекса о земле 1999 года [3] земельные участки могут передаваться в собственность юридическим лицам Рес-

публики Беларусь, в том числе предприятиям с иностранными инвестициями лишь в следующих случаях:

1. При приватизации объектов государственной собственности. Перечень государственных объектов, при приватизации которых вместе с объектами в собственность может быть передан земельный участок, утверждается Президентом. Однако, до сих пор этот перечень не утвержден, хотя требует неотложного принятия. Приватизация земли в данном случае ограничена не только наличием земель, которые не передаются в частную собственность, но и наличием объектов государственной собственности, которые не подлежат приватизации в соответствии с Законом Республики Беларусь от 5 мая 1998 г. № 156-З «Об объектах находящихся только в собственности государства» [5];

2. При осуществлении инвестиционных проектов. Законодательство не дает определения понятия «инвестиционный проект», что существенно затрудняет реализацию данной нормы.

Проект нового Кодекса о земле 2004 года снимает ограничения в отношении этих субъектов и в статье 12 закрепляет: «Негосударственным юридическим лицам Республики Беларусь земельные участки, находящиеся в государственной собственности, могут предоставляться в собственность.

Преимущественное право в приобретении земельных участков в собственность имеют негосударственные юридические лица Республики Беларусь при осуществлении инвестиционных проектов, а также при приватизации объектов, находящихся на этих земельных участках» [6].

Таким образом, право собственности на землю у негосударственных юридических лиц может возникнуть и для достижения иных целей, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

По действующему законодательству международные организации могут получить земельный участок лишь в аренду. Проект кодекса о земле 2004 года в статье 12 устраняет этот недостаток: «Представительство международной организации может приобрести в собственность земельный участок для строительства и (или) обслуживания капитальных строений (зданий, сооружений) используемых для размещения представительства международной организации в Республике Беларусь» [6].

Принятие проекта позволит усовершенствовать земельные отношения в Республике Беларусь, обеспечить эффективное использование и охрану земель, устранить скрытый рынок земельных участков, образовать новый источник поступления средств в бюджет и увеличить потенциал инвестиций за счет расширения оснований передачи земельных участков в собственность юридических лиц, созданных в соответствии с законодательством Республики Беларусь, в том числе организаций с иностранными инвестициями.

Литература

1. Конституция Республики Беларусь (с изм. и доп., принятыми на респ. референдумах от 24 нояб. 1996 г., 17 окт. 2004 г.) // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 1999. – № 1. – 1/0; 2004. – № 188. – 1/6032.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 7 дек. 1998 г., № 218-З; В ред. Закона Респ. Беларусь от 29 декабря 2006 г. // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007.
3. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Респ. Беларусь, 4 янв. 1999 г. (с изм. и доп.: Законы Респ. Беларусь от 8 мая 2002 г. № 99-З, от 20 октября 2006 г. № 170-З) // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 1999. – № 2-3. – 2/1; 2002. – № 55. – 2/848; 2006. – № 179. – 2/1267.
4. О ратификации договора о создании союзного государства: Закон Республики Беларусь, 24 декабря 1999 года, № 343-З // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007.
5. Об объектах, находящихся только в собственности государства: Закон Республики Беларусь от 5 мая 1998 г. № 156-З (в ред. от 19 июля 2006 г.) // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007.
6. Проект Кодекса Республики Беларусь о земле 2004г. // Компьютерный банк данных проектов законов Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007. — [2004044001].
7. Обоснование необходимости принятия Кодекса Республики Беларусь о земле. // Компьютерный банк данных проектов законов Республики Беларусь [Электронный ресурс] / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2007. — [2004044002].
8. *Станкевич Н. Г.* Вещные права на землю: Монография.- Гродно: ГрГУ, 2003г.- 160с.
9. *Станкевич Н. Г.* Право частной собственности на землю: Монография.- Гродно: ГрГУ, 2005г.- 267с.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИСТОЧНИКОВ НОТАРИАЛЬНОГО ПРАВА

А. А. Бушевская

Изучение правовой доктрины показывает, что исторически можно выделить существенно различающиеся точки зрения на нотариат и нотариальную деятельность. В процессуальной теории было высказано мнение, что деятельность нотариальных органов охватывается предметом гражданского процессуального права (Н. Б. Зейдер, В. Н. Щеглов) [1, с. 12]. Сторонники данной точки зрения объединяют суд и другие органы исходя из единства государственной функции защиты прав и охраняемых законов интересов. По мнению других ученых (М. Г. Авдюков,