

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА РЕНТЫ: РЕАЛЬНО ЛИ ЭТО?

*Н. А. Синкевич, студентка 4 курса ВГУ им. П. М. Машерова
Научный руководитель:
преподаватель Н. А. Маркина (ВГУ им. П. М. Машерова)*

Актуальность исследования вопроса о возможности реализации договора ренты земельного участка обусловливается наличием нормы права в Кодексе Республики Беларусь о земле (далее – КоЗ) и применением данной нормы в практике нотариальных контор.

Следует отметить, что договор ренты земельного участка по своей правовой природе имеет общие черты и исторические корни своего возникновения с договором аренды земельного участка. Анализ рентных отношений на различных исторических этапах показывает, что договор ренты земельного участка как самостоятельный гражданско-правовой договор ранее не существовал, существовал договор аренды земельного участка, а земельная рента рассматривалась как излишек (сверхприбыль) над обычной средней прибылью предпринимателя-арендатора. Это не могло не сказаться на современном применении данного вида договора. Как показывает практика, данный вид договора сам по себе применяется достаточно редко, а в отношении земельного участка и вовсе практически не применяется. Необходимо найти причину этого не только в историческом аспекте, но и нормах действующего законодательства, тем самым попытаться решить проблему: возможно ли на практике заключить договор ренты земельного участка.

В КоЗ в статье 47 говорится о том, что земельные участки, находящиеся в частной собственности, могут являться предметом договора ренты [1]. А в статье 572 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) говорится о том, что по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин – передает принадлежащее ему недвижимое имущество в собственность плательщика ренты, за исключением земельного участка [2]. Так как договор пожизненного содержания с иждивением является разновидностью договора ренты, то из этого следует, что два равнозначных по иерархии нормативных правовых акта при регулировании одного вопроса противоречат друг другу, либо, как минимум, Кодексом о земле дается нечеткое определение видов тех сделок, которые граждане вправе осуществлять с находящимися в их собственности земельными участками. При анализе данных фактов возникает вопрос: для чего были внесены в КоЗ изменения, касающиеся права заключения договора ренты, которые не могут быть применены в связи с тем, что уже существует норма права, которая исключает один из видов договора ренты, касающийся земельных участков. Было бы целесообразнее при внесении изменений в КоЗ учесть статью 572 ГК и указать в статье 47 КоЗ как вид сделки не общее понятие «договор ренты», а конкретизировать, какие именно сделки, касающиеся договора ренты, владельцы земельных участков вправе совершать с данным видом имущества, а именно заключение договора либо постоянной, либо пожизненной ренты. Так не образовалось бы противоречие в белорусском законодательстве.

Что касается практики нотариальных контор города Витебска, то на сегодняшний день не было заключено ни одного договора ренты земельного участка. Можно предположить, что на нулевую статистику в области данного договора повлияли такие факторы: договор ренты сам по себе новый вид договоров и исторически не сформировавшийся, как остальные; норма права, позволяющая заключать договор ренты земельного участка, была добав-

лена в Кодекс Республики Беларусь о земле относительно недавно, и у граждан просто не было возможности реализовать свое право на заключение данного договора.

Исходя из исследованного материала и отвечая на вопрос, реально ли рассматривать земельный участок как предмет договора аренды, можно сказать, что данная норма права несовершенна, а также не используется пока в практике владельцами земельных участков, а следовательно, существует необходимость устранения образовавшейся коллизии в национальном законодательстве.

Литература

1. Кодекс Республики Беларусь о земле : Кодекс Респ. Беларусь, 23 июля 2008 г. № 425-3 : в ред. Закона Респ. Беларусь от 7 января 2011 г. № 232-3 // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011.

2. Гражданский кодекс Республики Беларусь : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобрен Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 03.07.2011 г. // Консультант Плюс : Беларусь. Технология 3000 [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. Центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2011.