

О едином объекте недвижимого имущества

*Баранов Д. А., асп. НЦЗПИ,
науч. рук. Манкевич И. П., канд. юрид. наук, доц.*

Сегодня все больше ученых-цивилистов высказывают свою приверженность к модернизации права недвижимости, суть которой заключается в переходе от концепции многообъектности недвижимого имущества к концепции единого объекта недвижимости. Принятый в национальном законодательстве подход постулирует разделение объекта недвижимости на несколько объектов (земельные участки и находящиеся на них здания и сооружения). В свою очередь, здания и сооружения делятся на жилые и нежилые помещения, а также машино-места. Иная модель, основанная на концепции единого объекта недвижимости, воспринята странами западной Европы (Германия, Франция) и странами англо-американской системы права. Так, например, объектом сделок по законодательству США являются только земельные участки, а расположенные на них здания (сооружения) рассматриваются как принадлежности [1]. На наш взгляд, существующая дифференциация объектов недвижимости в законодательстве Республики Беларусь крайне неудобна не только с правовой, но и с экономической точки зрения. Все более уязвимым с научно-теоретической точки зрения становится определение критериев отнесения имущества к движимому или недвижимому. Поэтому на практике возникают конфликты, судебные споры по вопросам квалификации вещей как недвижимых, сложности при их регистрации, а также налогообложении.

В законодательстве предпринята попытка связать объекты недвижимости и консолидировать их правовые режимы через закрепленный в ст. 5 Кодекса о Земле Республики Беларусь принцип «единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов», согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных законодательством [2]. Принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений) касается одной из достаточно сложных проблем современного регулирования земельных отношений, связанной с концепцией «единого объекта недвижимости» [3, с. 168]. Идея концепции «единого объекта недвижимости» состоит в том, что здания (строения, сооружения) и земельный участок, на котором они расположены, подчиняются единому правовому режиму, т.е. земельный участок и находящиеся на нем строения составляют один объект недвижимости, имеют общий кадастровый номер и единое вещное право. Как справедливо отмечено в юридической литературе, ипостась единого объекта недвижимости проявляется в том, что земельный участок и находящееся на нем здание

юридически являются одним целым и должны переходить от одного лица к другому одновременно [4].

С учетом изложенного, считаем целесообразным закрепление правовой конструкции, базирующейся на концепции единого объекта недвижимости, в гражданском законодательстве. Это позволит унифицировать объекты гражданских правоотношений в сфере недвижимости и упростить гражданский оборот.

Литература

1. Семенова, Е. Г. Недвижимость как правовая категория: опыт интервально-го анализа / Е. Г. Семенова // Общество и право. – 2016. – № 4 (58). – С. 215–221.

2. Кодекс о земле Республики Беларусь [Электронный ресурс] : принят Палатой представителей 17 июня 2008 г. : одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г. // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2022.

3. Манкевич, И. П. Теоретико-прикладные аспекты реализации принципов гражданского права при осуществлении прав на землю / И. П. Манкевич // Проблемы правового регулирования осуществления и защиты прав участников гражданских правоотношений : сб. науч. тр. / Ю. А. Амельчяна [и др.] ; под ред. О. А. Бакиновской. – Минск : Бизнесофест, 2016. – С. 168–179.

4. Гусева, М. А. Некоторые спорные вопросы о едином объекте недвижимости / М. А. Гусева // Бизнес, менеджмент и право. – 2013. – № 1. – С. 112–118.

Институт чрезвычайного положения в Древнем мире

*Борисовец М. Д., студ. 1 к. БГУ,
науч. рук. Щербик Д. В., канд. юрид. наук, доц.*

Современный мир характеризуется большим количеством кризисных ситуаций, которые требуют от государства решительных действий, быстрого и эффективного реагирования на внешние и внутренние угрозы. Для решения проблемных ситуаций используются разные институты и методы. Один из таких институтов – это институт чрезвычайного положения.

Чрезвычайное положение представляет собой систему согласованных правовых норм, определяющих обстоятельства введения режима чрезвычайного положения, уполномоченного его вводить субъекта, порядок его введения, временные и пространственные границы действия, возможность ограничения прав и свобод граждан и прав юридических лиц, а также возложение на них дополнительных обязанностей [1].

Прообраз института чрезвычайного положения мы можем найти в Древней Греции. Среди должностных лиц в государственном устройстве главными были стратеги и архонты. Все стратеги имели свои конкретные полномочия