

Правовое регулирование недвижимого имущества: проблемы теории и практики

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

В настоящее время одной из актуальных становится тема соотношения двух категорий, принадлежащих к разным отраслям права, – капитальных строений и недвижимого имущества. Вместе с тем в научной литературе данному вопросу не уделяется серьезного внимания. Нужно напомнить, что в июне 2023 года Президентом Республики Беларусь был подписан Кодекс об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности (далее – Градостроительный кодекс), который в скором времени заменит действующий Закон об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности, тем самым будут внесены существенные изменения в определения ряда объектов, создаваемых в результате строительства.

Необходимо отметить, что на практике при квалификации объектов строительства как недвижимого имущества используются не только критерии, включенные в ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК), но и характеристики, установленные в нормах публичного законодательства. Поэтому можно согласиться, что от того, насколько четко и слаженно будут урегулированы многие понятия в нормах градостроительного законодательства, зависит качество регистрационной работы в отношении недвижимого имущества. К сожалению, в правовом регулировании недвижимого имущества появляется все больше противоречий, которые законодатель пока никак не решает.

Налицо существование таких проблем, как: 1) отсутствие единообразного подхода к определению многих понятий, например, таких как «капитальные строения», «объекты незавершенного строительства» и др.; 2) многие дефиниции имеют противоречивые формулировки; 3) затруднительность документального подтверждения прочной связи с землей; 4) одинаковое наличие прочной связи с землей как у объектов, имеющих самостоятельную хозяйственную ценность, так и у сооружений, которые, исходя из общих представлений права, должны являться улучшениями земельного участка (временные и вспомогательные строения) и пр.

Анализ ряда нормативных актов разной отраслевой принадлежности, таких как ГК, Градостроительный кодекс, Закон Республики Беларусь от 22 июля 2022 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее – Закон), подтверждает обозначенные выше недостатки. В частности, определение «капитального строения» трактуется в Законе как «любой построенный на земле или под землей объект, предназначенный для длительной эксплуатации, создание которого

признано завершенным в соответствии с законодательством Республики Беларусь, прочно связанный с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» [1]. Наряду с Законом в ст. 1 Кодекса также дается понятие капитального строения, которое заметно отличается по своему содержанию. Под ним понимается «прочно связанное с землей или являющееся подземным, перемещение которого невозможно без нанесения ущерба его целостности и (или) функциональному назначению» [2]. В результате получаем ситуацию, когда признаки, согласно которым имущество характеризуется как недвижимое в ГК, – с одной стороны, и понятия объектов, установленных в градостроительном законодательстве, – с другой, в большинстве своем несовместимы.

Исходя из обозначенной проблематики, следует сделать вывод о том, что совершенствование законодательного подхода к определению недвижимого имущества без учета отраслевой специфики данной категории неосуществимо. Таким образом, только рассматривая правовое регулирование недвижимого имущества как единый межотраслевой институт, мы сможем разрешить большинство практических проблем.

Литература

1. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс] : Закон Республики Беларусь, 22 июня 2002 г., № 133-З : принят Палатой представителей 21 июня 2002 г. : одобр. Советом Республики 28 июня 2002 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 10.10.2022 г. // Эталон-Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2023.

2. Кодекс Республики Беларусь об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности [Электронный ресурс] : 17 июля 2023 г., № 289-З : принят Палатой представителей 28 июня 2023 г. : одобр. Советом Республики 30 июня 2023 г. // Эталон-Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2023.

Исполнительная власть в концепции разделения властей Джона Локка

*Божовский И. А., студ. 1 к. БГУ,
науч. рук. Щербик Д. В., канд. юрид. наук, доц.*

«Два трактата о правлении» (1689 г.) Джона Локка представляют собой его размышления о том, что мы сегодня называем современной либеральной демократией. Трактаты являются центром учения Джона Локка