

Принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений

*Олехнович Е. Н., студ. II к. БГУ,
науч. рук. Назарова С. В., доц.*

Значительная часть земель Республики Беларусь застроена. И в ситуации, когда на земельном участке расположено капитальное строение для правообладателя данного участка актуальным становится вопрос единства судьбы земельного участка и строения, находящихся в его владении, пользовании, распоряжении. Очень своевременным в данной связи явилась редакция Кодекса Республики Беларусь о земле, вступившая в силу с 1 января 2009 г. статья 5, которой закрепила принцип: «единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений, (зданий, сооружений), если иное не предусмотрено настоящим Кодексом и иными законодательными актами».

В ст. 51 Кодекс Республики Беларусь о земле от 23.07.2008 N 425-З (ред. от 07.01.2011) (далее КоЗ) сфера действия принципа единства при его буквальном толковании ограничена частной собственностью на землю: она закрепляет положение о том, что отчуждение земельных участков и расположенных на них капитальных строений осуществляется одновременно, за исключением отчуждения указанных строений на снос. В то же время ст. 50 КоЗ, говорит о том, что предметом ипотеки может быть земельный участок, находящийся в собственности только совместно с расположенным на нем капитальным строением или незавершенным капитальным строением, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь. Причем, если капитальное или временное строения были возведены в период ипотеки земельного участка, но сведения о них не отражены в договоре об ипотеке, то данные строения признаются также обремененными ипотекой, при этом вносить изменения в договор не обязательно (ч. 1 ст. 47 Закона Республики Беларусь от 20.06.2008 N 345-З «Об ипотеке»). В последующем, при наложении взыскания на земельный участок и капитальное строение их реализация производится одновременно одному покупателю.

Если проанализировать другие статьи КоЗ, в частности ст. 55, то становится очевидным, что принцип единства является более широким и охватывает сделки с землей не только в случаях, когда она принадлежит на праве собственности, но и на других вещных правах. Непосредственно ст. 55 устанавливает переход к приобретателям строений прав и обязанностей по соответствующим договорам аренды земельных участков на оставшийся срок аренды. Данный принцип соблюдается и при наследовании земельного участка, что отражает ч. 3 ст. 53 КоЗ: Земельный участок, находившийся в пожизненном наследуемом владении, на котором расположены перешед-

шие по наследству капитальные строения, наследуется лицами, к которым перешли по наследству права на указанные капитальные строения.

Значительно сокращающим время и процедуру оформления прав на земельный участок и расположенное на нем капитальное строение, является сохранение в ч. 2 ст. 55 КоЗ правила, закрепленного в Указе от 27.12.2007 № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков», об автоматическом следовании права на земельный участок за правом на капитальное строение. Не требуется принятия решения соответствующего исполкома об изъятии и предоставлении земельного участка или переходе права на него в случае перехода права на расположенное на нем капитальное строение, в том числе незавершенное законсервированное, или доли в праве на эти объекты к другому лицу в случае одновременного: сохранения целевого назначения земельного участка, вида вещного права на земельный участок, прежних размеров и границ земельного участка.

Вследствие всего вышеизложенного считаем предложение О. А. Бакинской и Ю. А. Амелъчени о формулировке ст. 5 Кодекса о земле следующим образом: «Единство судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений (зданий, сооружений), в том числе следование вещного права (доли в праве) на земельный участок (кроме права собственности) за правом на капитальное строение (здание, сооружение) при переходе права на него, если иное не предусмотрено КоЗ и иными законодательными актами», разумным и обоснованным [1]. Целесообразность в данной корректировке заключается в том, что сегодня сделки с участками находящимися в частной собственности распространены лишь между гражданами, всего два участка находится в частной собственности негосударственных юридических лиц в Беларуси: иностранного общества с ограниченной ответственностью «Орел Пропертиз четыре», застройщика участков в центре Минска, и ЗАО «Агрострой» [2]. Как видно, для последних субъектов хозяйствования большую актуальность при реализации принципа единой судьбы является следование вещного права на земельный участок за правом на капитальное строение.

Литература

1. Бакинская, О. А, Амелъченя, Ю. А. Теоретико-правовые проблемы реализации принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нем капитальных строений: // СПС «КонсультантПлюс: Беларусь» [Электронный ресурс] — Минск, 2011.
2. Госкомимущество: Кадастровая стоимость земли будет расти, и частным компаниям лучше с ее выкупом не тянуть 30.09.2010 // Информационно-правовое агентство [Электронный ресурс] — ООО ИПА «РЕГИСТР», 2007 — 2011. — Режим доступа: <http://www.profmmedia.by/pub/fin/news/detail.php?ID=46380>. — Дата доступа: 21.04.2011.