

хозяйственного ведения и оперативного управления в связи с наличием указанной выше специальной нормы КоЗ.

Вместе с тем целесообразность предоставления земельных участков на данных правах определена рядом факторов.

Во-первых, новым КоЗ закреплён принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (абз. 5 ч. 1 ст. 5 КоЗ), в результате чего их можно рассматривать как единый имущественный комплекс. Думается, что реализация данного принципа в полном объеме невозможна, если части единого имущественного комплекса предоставлены лицу на различных правах (например, если здание — на праве хозяйственного ведения, а земельный участок под ним — на каком-либо другом праве).

В-третьих, для государства закрепление земельного участка, находящегося в государственной собственности на праве оперативного управления или праве хозяйственного ведения, даёт возможность более простым и менее затратным способом реализовывать принадлежащее ему право собственности, сохраняя при этом контроль над своим имуществом.

Думается, что ч. 2 ст. 3 КоЗ необоснованно сужает перечень прав, на которых могут быть предоставлены земельные участки. В связи с чем указанный перечень следует либо расширить, включив в него право хозяйственного ведения и оперативного управления, либо сделать этот перечень открытым, предусмотрев в нём пункт «на других правах».

Ю.Ю. Князь

БГЭУ (Минск)

ДОГОВОРНОЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Представительство в гражданском процессе является формой оказания правовой помощи одного лица (представителя) другому лицу (представляемому) в форме совершения процессуальных действий представителем от имени и в интересах представляемого в рамках полученных полномочий и в связи с рассмотрением и разрешением судом гражданского дела, урегулированных совокупностью норм, составляющих институт.

В теории гражданского процесса выделяют несколько видов представительства. Основными видами представительства в гражданском процессе являются: законное, договорное, общественное, официальное, консульское.

Право иметь в суде добровольно избранного представителя предусмотрено ст. 62 Конституции Республики Беларусь, ст. 70 Гражданско-процессуального кодекса Республики Беларусь. Договорное представительство в гражданском процессе осуществляется адвокатами,

а также работниками юридических лиц по делам этих лиц (юрисконсультами, инспекторами отдела кадров и др.). К договорному представительству относится также представительство соучастников (соистцов, соответчиков).

Анализ нормативных правовых актов позволяет определить несколько спорных моментов. Законодательством не определен момент вступления в гражданский процесс представителей. Исключение составляют официальные представители, которые вступают в гражданский процесс с момента вынесения судом определения. Дополнительно в данном определении закрепляются полномочия представителей. В отношении иных представителей, в том числе договорных, в Гражданско-процессуальном кодексе Республики Беларусь не указан момент вступления в рассмотрение гражданского спора. В связи с этим необходимо изменить указанную норму и считать моментом вступления любого представителя в гражданский процесс вынесение судом определения.

Перечень субъектов, которые могут оказывать юридическую помощь посредством представительства в суде, не является исчерпывающим, поскольку действующее законодательство (ч. 1 ст. 72 Гражданско-процессуального кодекса Республики Беларусь) не исключает право выступать в качестве представителей любым другим дееспособным гражданам, оформившим свое представительство надлежащим образом. Такая формулировка ч. 1 ст. 72 Гражданско-процессуального кодекса Республики Беларусь дает основания для возникновения на практике споров, которые следует устранить путем восполнения в законе соответствующих пробелов и более четкой регламентации отношений, связанных с осуществлением представительства в суде. Отдельные лица при отсутствии соответствующей лицензии или других законных оснований неоднократно выступают в судах и иных органах по различным вопросам путем оформления представительства по доверенности на договорной основе. Юридическая помощь в силу ее особой значимости и возможности наступления отрицательных последствий в случаях, если она будет неквалифицированной, должна оказываться лицами, отвечающими по своим качествам предъявляемым требованиям. Юридическая помощь, оказываемая другими лицами, кроме перечисленных в ч. 2 ст. 72 Гражданско-процессуального кодекса Республики Беларусь, не должна носить систематический характер и быть источником дохода, если иное не будет установлено законом. В противном случае теряется смысл лицензирования адвокатской деятельности и деятельности по оказанию юридических услуг, правового регулирования предпринимательской деятельности.

В то же время граждане вправе в любой момент получать юридическую помощь, в том числе при реализации ими своих прав в трудовых, жилищных, административных, налоговых и иных правоотношениях. В случае оформления для этих целей представительства для защиты интересов доверенных лиц должны быть соблюдены необходимые требования, исключающие систематическую деятельность по оказанию та-

ких услуг и извлечение из нее доходов, если иное не предусмотрено законодательством.

Таким образом, представительство — важный процессуальный институт, содействующий надлежащей защите прав и интересов лиц, участвующих в судопроизводстве, и, следовательно, способствующий решению задач правосудия. Следует отметить, что договорное представительство на практике имеет ряд спорных вопросов. Во-первых, в Гражданско-процессуальном кодексе Республики Беларусь не определен момент возникновения полномочий представителя в гражданском процессе. Во-вторых, законодательством допускается участие в гражданском процессе неквалифицированных лиц, представляющих интересы сторон в суде на основе доверенности, что создает неравные условия для лиц, оказывающих профессиональную юридическую помощь.

А.В. Ковалёв

ГГУ им. Ф. Скорины (Гомель)

ВОПРОСЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ДОБРОСОВЕСТНОГО ПРИОБРЕТАТЕЛЯ ПРИ ПРИЗНАНИИ СУДОМ СДЕЛОК НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ

Конституция Республики Беларусь провозглашает человека, его права, свободы и гарантии их реализации высшей ценностью общества.

В соответствии со ст. 21 Конституции Республики Беларусь обеспечение прав и свобод граждан Республики Беларусь является высшей целью государства. Установлено, что каждый имеет право на достойный уровень жизни, включая достаточное питание, одежду, жилье и постоянное улучшение условий, необходимых для этого. К числу конституционных прав граждан Республики Беларусь относится также право на жилище. В Конституции Республики Беларусь заложено, что гражданам, нуждающимся в социальной защите, жилище предоставляется государством и местным самоуправлением бесплатно или по доступной для них плате в соответствии с законодательством.

На сегодняшний день одним из распространенных способов реализации гражданами своих жилищных прав является покупка жилого помещения. Однако практика показывает, что не во всех случаях права покупателя защищены надлежащим образом. Речь идет о возможном признании договора купли-продажи жилого помещения недействительным.

Так, судом Железнодорожного района г. Гомеля был признан недействительным договор купли-продажи квартиры, подписанный представителем А, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности, с гражданином Б, выступающим на стороне покупателя. Основанием для вынесения решения явилось установление судом факта