

ОСОБЕННОСТИ В ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ СДЕЛОК С ЗЕМЛЕЙ

Сделками в соответствии со ст. 154 Гражданского кодекса Республики Беларусь признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Сделки с землей можно выделить в отдельную группу исходя из специфики земли как объекта гражданских прав.

Как справедливо отмечает Н.Г. Станкевич, земельный участок должен отвечать признакам объекта как земельного, так и гражданского, права как недвижимого имущества. Вследствие этого следует отметить комплексный характер в регулировании сделок с земельными участками, выражающийся во взаимодействии норм земельного и гражданского права.

Сделкам с земельными участками присущи все требования, установленные законодательством к сделкам в целом. То же самое можно сказать и о требованиях, применяемых для сделок с недвижимым имуществом, в силу того, что согласно статье 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь земельные участки относятся к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость).

Сделки с недвижимостью детально регламентированы со стороны государственных органов. Это объясняется тем, что использование объекта недвижимости затрагивает интересы физических и юридических лиц.

Однако в полной мере позиция государственного регулирования по отношению в земле проявляется в сравнении соотношения частных и публичных интересов. Осуществление прав в своем интересе в гражданском обороте ограничено в сделках с землей публично-правовой составляющей.

В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса земля может отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой оборот допускается законодательством о земле, которым установлен закрытый перечень сделок. Земельные участки могут являться предметом купли-продажи, дарения, залога, обмена, аренды.

Сделки с земельными участками совершаются при наличии документов, удостоверяющих право на них. Таковыми являются свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 28.01.2006 г. № 58 и Государственный акт на право постоянного пользования, право пожизненного наследуемого владения земельным участком и право частной собственности на земельный участок, а также удостоверение на право временного пользования землей в соответствии со ст. 31 Кодекса о земле Республики Беларусь.

Кроме того, следует учитывать взаимосвязь земельных участков и расположенных на нем зданий, сооружений, так как отчуждение земельных участков и капитальных строений осуществляется одновременно, за исключением отчуждения указанных строений на снос.

Таким образом, требования к сделкам с земельными участками отличны от общих правил осуществления гражданско-правовых сделок. Правовое регулирование сделок с землей должно проводиться исходя из сформулированных на основании принципов земельного права требований гражданского законодательства.

В.С. Юрченко
БГЭУ (Минск)

ВРЕД, ПРИЧИНЕННЫЙ ИСТОЧНИКОМ ПОВЫШЕННОЙ ОПАСНОСТИ, ПОДЛЕЖИТ ВОЗМЕЩЕНИЮ В ПОЛНОМ ОБЪЕМЕ

Научно-технический прогресс с неизбежностью влечет за собой увеличение угрозы жизни и здоровью людей, животному и растительному миру, имущественной сфере физических и юридических лиц. Промышленные, сельскохозяйственные, транспортные и иные предприятия и организации используют огромное количество объектов, потенциально создающих повышенную опасность для окружающих. Появляются все новые и новые сферы, в которых используются опасные объекты. Резко возросло количество транспортных средств и других объектов, находящихся в собственности (владении) отдельных граждан.

В связи с изложенным, в последние годы намного увеличилось количество фактов причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также имущественного вреда гражданам, предприятиям, организациям, предпринимателям.

В ст. 948 ГК дается примерный перечень видов деятельности, представляющей повышенную опасность для окружающих.

Это — деятельность транспортных организаций, промышленных предприятий, строек, эксплуатация автомобилей и т.п. Судебная практика значительно расширила этот перечень, включив в него эксплуатацию сельскохозяйственной техники, мотоциклов, троллейбусов, тракторов, пароходов и любых машин, действующих с применением механических, электрических и других двигателей. Перечень источников повышенной опасности в связи с техническим прогрессом постоянно расширяется, в том числе в сфере компьютеризации, информационных технологий и т.д.

Гражданско-правовая ответственность в виде возмещения вреда возлагается на владельца источника повышенной опасности лишь при наличии определенных условий, которыми являются общие условия гражданско-правовой ответственности (противоправное поведение долж-