

ления делами Президента Республики Беларусь от 03.12.2001 г. № 1. В развитие данного документа принята Инструкция по применению Положения о порядке учета, хранения, оценки и реализации имущества, изъятого, арестованного или обращенного в доход государства, утвержденная Постановлением Управления делами Президента Республики Беларусь от 14.06.2002 г. № 13.

Вышеуказанные нормативные правовые акты совершенно не учитывают специфики недвижимого имущества (высокая стоимость, экономическая роль, необходимость соблюдения публичного интереса, неразрывная связь с землей и др.).

Исходя из вышеизложенного, необходима разработка новых нормативных правовых актов, регламентирующих порядок проведения торгов по продаже недвижимости, обращенной в доход Республики Беларусь. В первую очередь, такие акты должны содержать нормы, в соответствии с которыми:

- будет введена обязательность торгов при продаже недвижимости, обращенной в доход государства (причем торги должны проводиться только в форме аукциона);

- комиссии по работе с имуществом, обращенным в доход государства, будут обязаны производить оценку недвижимости на основании экспертного заключения с учетом особенностей публичных торгов;

- будут введены принципы и критерии оценки, включая перечень обязательных платежей, учитываемых (не учитываемых) оценщиками, определены сроки оценки (переоценки) недвижимого имущества;

- продажа недвижимости будет осуществляться специализированными организациями;

- будет введен принцип свободного доступа к информации о выставленном на аукционные торги объекте недвижимости.

А.Н. Сторожев
(БГЭУ, Минск)

ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ ОГРАНИЧЕННЫХ ВЕЩНЫХ ПРАВ

Вопрос ограниченных вещных прав, или вещных прав лиц, не являющихся собственниками, как их называет сегодня законодательство, в настоящее время актуален как с позиции теории цивилистики, так и практики применения гражданско-правовых норм.

Теоретический интерес связан с дефиницией самой родовой категории, не получившей закрепления в гражданском законодательстве

тве, а также недостаточной разработанностью критериев (признаков), на основании которых то или иное право может быть отнесено к категории ограниченных вещных прав. Практический интерес обуславливается необходимостью разрешения судами гражданских дел, связанных с признанием права. Затрудняясь в определении природы того или иного субъективного права, суды, тем не менее, вынуждены его защищать.

Для дальнейшего совершенствования гражданского законодательства необходимы выработка легального определения данной категории, законодательное закрепление системообразующих признаков, а также формирование закрытого и исчерпывающего перечня ограниченных вещных прав.

Для вышеперечисленных целей можно предложить перечень признаков ограниченных вещных прав и вариант дефиниции:

– во-первых, ограниченные вещные права, носят абсолютный характер;

– во-вторых, характеризуются производностью и зависимостью от права собственности, будучи правами на чужие (уже присвоенные собственниками) вещи;

– в-третьих, в качестве вещных обременений собственности включают в себя “право следования” за имуществом (право собственности на него);

– в-четвертых, исчерпывающим образом определены законом как по видам, так и по содержанию отдельных прав — *numerus clausus* — закрытый перечень;

– в-пятых, объектом ограниченных вещных прав выступают индивидуально-определенные вещи;

– в-шестых, защищаются с помощью особых вещно-правовых исков;

– в-седьмых, обычно подлежат государственной регистрации в специальном реестре (поскольку речь чаще всего идет о правах на недвижимость) — принцип публичности.

Под ограниченным вещным правом следует понимать зарегистрированное в установленном законом порядке абсолютное гражданское право, заключающееся в возможности в том или ином ограниченном, точно определенном законом отношении использовать чужое, как правило, недвижимое имущество в своих интересах без посредства его собственника (в том числе и помимо его воли).