

СЕКЦИЯ ОБЩЕСТВО. ГОСУДАРСТВО. ЛИЧНОСТЬ

УДК 34.05

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ И РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: СРАВНИТЕЛЬНО ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ

*О.В. Гаврилюк, студентка гр. ДПХ-1
Л.П. Станишевская, канд. истор. наук, доцент
УО “Белорусский государственный экономический университет”*

Введение. В данной статье рассматривается правовое регулирование института аренды земельных участков в Республике Беларусь и Российской Федерации. Анализ норм, регулирующих институт аренды земли в вышеуказанных странах, позволил выявить различные черты в законодательстве обеих стран.

Актуальность темы данного исследования обусловлена тем, что в современных условиях земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости. Такое положение вещей в Республике Беларусь объясняется спецификой данного объекта, а также неразвитостью земельного рынка в стране.

Целью данной работы является проведение сравнительного анализа правового регулирования аренды земель в Российской Федерации и Республике Беларусь. Данная цель достигнута посредством решения следующих задач: изучение норм земельного права, касающиеся аренды земельных участков в обеих странах; выявление отличительных черт в регулировании данного института в вышеуказанных странах.

Методами исследования являются анализ, синтез, а также формально-юридический и сравнительно-правовой методы.

В результате проведенного анализа выявлены нормы, включение которых в белорусское законодательство, сделает его более эффективным. Представляется необходимым признать часть земельного участка объектом земельных отношений, что следует отразить в Кодексе о Земле Республики Беларусь. Также необходимо установить «твердый» срок для заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона.

Основная часть. Аренда земли – это форма землевладения и землепользования, когда одна сторона предоставляет за определенную плату другой стороне земельный участок во временное пользование для ведения какого-либо хозяйства.

По законодательству Российской Федерации и Республики Беларусь в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В соответствии с п. 1 ст. 6 Земельного Кодекса Российской Федерации объектом земельных отношений являются не только земельные участки, но и части земельных участков [1]. Договор аренды части земельного участка, заключенный на срок один год и более, также подлежит государственной регистрации.

Возможность заключения договора аренды части земельного участка подтверждается п. 2 ст. 26 Федерального Закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 01.01.2017 г.), согласно которому при сдаче в аренду части земельного участка к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый паспорт земельного участка с указанием его части, сдаваемой в аренду [2].

Белорусский законодатель не обозначает в качестве объекта земельных отношений часть земельного участка. Вместе с тем, при неиспользовании в течение определенного времени части земельного участка оптимальным вариантом являлась бы передача этой части во вторичное пользование (аренду, субаренду), что противоречит действующему законодательству, поскольку совершение упомянутых сделок возможно либо со всем участком целиком, либо после его раздела.

Таким образом, гражданин сталкивается с необходимостью раздела земельного участка, что весьма затратно как финансово, так и по времени, а кроме того раздел может быть запрещен законодательством (например, если земельный участок является неделимым; предоставлен для строительства и (или) обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, за исключением случаев, связанных с разделом этих домов).

По нашему мнению, вполне обоснованно относить часть земельного участка к объектам отдельных земельных правоотношений, что следует отразить в ст. 3 Кодекса о Земле, предусмотрев при этом способы индивидуализации и учета частей земельных участков.

Согласно земельному законодательству Российской Федерации и Республики Беларусь договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Так, из статей 447, 448 Гражданского Кодекса Российской Федерации следует, что предметом аукциона может быть некое имущество, либо только право на заключение договора [3]. Земельный кодекс Российской Федерации, развивая положения указанных норм, в п. 1 ст. 38 предусмотрел, что предметом аукциона аренды является право на заключение договора аренды земельного участка.

За этим следует, что выиграть торги должно лицо, которое предложило наиболее высокую цену за это право. А лицом, которое выиграло торги, признается предложившее больший размер арендной платы за земельный участок. По-другому, в процессе торгов участники определяют не размер единовременного платежа на право заключения договора аренды земельного участка, а размер арендной платы в договоре. В данном случае, речь идет о замене предмета аукциона.

Республика Беларусь в своих законодательных актах обошла такую ситуацию, допуская победителем аукциона то лицо, которое заплатит более высокую цену за сам предмет аукциона, которым является право заключения договора аренды земельного участка, а не предложит более высокую арендную плату за земельный участок [4].

В общей сложности принципиальных различий в процедуре проведения аукционов на право заключения договора аренды земельных участков в белорусском и российском законодательстве нет. Однако, есть необходимость учесть различие в сроках, которые предусмотрены для заключения договора аренды земельного участка по результатам аукциона.

Так, если в Российской Федерации на это отводится 5 дней, то действующее белорусское законодательство предусматривает, что договор аренды заключается не позднее двух рабочих дней «внесения победителем аукциона платы за предмет аукциона (части платы – в случае предоставления рассрочки ее внесения), возмещения расходов, связанных с проведением аукциона, подготовкой документации, необходимой для его проведения, и выполнения условий, предусмотренных в решении об изъятии земельного участка для проведения аукциона».

Учитывая тот факт, что эти процедуры могут затянуться на длительное время, представляется, что установление «твердого» срока, как в российском законодательстве, способствовало бы совершенствованию механизма предоставления земли в аренду.

Заключение. Подводя итоги следует отметить, что нормы, регулирующие права аренды земельных участков в Российской Федерации и Республики Беларусь очень схожи, на что, безусловно, влияет тесное сотрудничество обеих стран во многих сферах жизнедеятельности. На основе проведенного сравнительного анализа, были выявлены недостатки в законодательстве вышеназванных стран. На наш взгляд, в российском законодательстве существуют нормы, которые можно было бы реализовать в белорусском законодательстве и наоборот.

ЛИТЕРАТУРА

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Кодекс Российской Федерации, 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ: в ред Закона РФ от 27.12.2020 г. // Консультант Плюс. Россия / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2020. – Дата доступа: 27.03.2020.
2. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный Закон, 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ: в ред Закона РФ от 01.01.2017 г. № 361-ФЗ // Консультант Плюс. Россия / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2020. – Дата доступа: 27.03.2020.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации: Кодекс Российской Федерации, 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ: в ред Закона РФ от 16.12.2019 г. № 430-ФЗ // Консультант Плюс. Россия / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2020. – Дата доступа: 27.03.2020.
4. Кодекс Республики Беларусь о земле: Кодекс Респ. Беларусь, 23 июля 2008 г., № 425-З: в ред. Закона Респ. Беларусь от 24.10.2016 г., № 439-З // Консультант Плюс: Беларусь [Электронный ресурс] / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь – Минск, 2020. – Дата доступа: 27.03.2020.

УДК 009

БЕЗДОМНЫЕ ЖИВОТНЫЕ. СОЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ

К.С. Лукьянова, учащаяся гр. ПО-360

В.И.Ермилин, преподаватель

УО «Могилевский государственный политехнический колледж»

Введение. Когда я гуляю или иду на занятия, мне встречаются бродячие собаки и кошки. Как я это определяю? По их внешнему виду. Грязные, не опрятные, если можно, так сказать. Без ошейника.