

предложений следует отметить такие, как:

1) изменить название гл. 3 Закона о профсоюзах на «Гарантии деятельности профессиональных союзов»;

2) включить в нее ст. 24¹ «Гарантии прав работников, избранных в профсоюзные органы и не освобожденных от основной работы»;

3) исключить ст. 25 «Проведение профсоюзами массовых мероприятий» из содержания гл. 3 Закона о профсоюзах. Нормы этой статьи должны найти свое отражение в гл. 2 указанного нормативного правового акта.

**КРИТЕРИИ ОТНЕСЕНИЯ ИМУЩЕСТВА
К НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ
ПО ГРАЖДАНСКОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

Гогонова О. В.

Республика Беларусь, г. Гомель

Гомельский филиал Международного университета «МИТСО»,

старший преподаватель кафедры правоведения

и социально-гуманитарных дисциплин

Институт недвижимого имущества известен гражданскому праву уже давно. Исследованием этого вопроса занимались такие ученые как Васьковский Е. В., Мейер Д. И., Брагинский М. И. и другие.

Особый интерес представляет правовое понятие и критерии отнесения имущества к недвижимому. Интерес этот обусловлен наличием нестандартного подхода и отнесения разнородного имущества к понятию недвижимого имущества. Разграничение исследуемого имущества представляется весьма интересным.

Согласно гражданскому законодательству к недвижимым вещам относятся: земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты, леса, многолетние насаждения, капитальные строения, незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места.

К недвижимым вещам также приравниваются предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда

внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты.

Недвижимость как экономическая, социальная и правовая категория, обращает на себя внимание среди других видов имущества, тем самым требуя определения границ, в пределах которых будут действовать соответствующие нормы. Гражданское законодательство дает обобщенный перечень объектов, относящихся к недвижимому имуществу, при этом ст. 130 Гражданского Кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) оставляет некую недосказанность в этом перечне. Так, в абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК изложено: «Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество» [1].

В качестве определяющего критерия законодателем использован классический, известный с древности, – связанность соответствующего объекта с землей и невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению (иначе это требование обозначают как стационарность объекта, его неотделимость от земли).

Изначально все просто и понятно, однако некоторая специфика, содержащаяся в нормах гражданского законодательства, позволяет увидеть природу недвижимого имущества по-новому.

Нормы ст. 267 ГК допускают существование недвижимого имущества, расположенного на земле, предоставленного на праве аренды либо ином праве, ограничении (обременении) прав [1].

В ст. 3 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества прав на него и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации) земельные участки отделены от других объектов правовой регламентации, то есть иные связанные с ними объекты (участки недр, поверхностные водные объекты, леса, многолетние насаждения, воздушные морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты, устанавливаются Правительством Республики Беларусь) могут быть самостоятельными объектами регистрации, следовательно, и отчуждения [2].

В современном законодательстве право собственности на строение корреспондирует (или соотносится) с правом пользования соответствующим земельным участком, обусловленным правовым режимом. В этой связи, собственник строения в случае его отчуждения сразу же передает и право пользования земельным

участком. Так, следует согласиться с точным высказыванием К. И. Скловского: «...налицо не только пользование землей, но и своеобразное распоряжение ею» [3, с. 428].

Связь с землей как критерий, отличающий недвижимость среди других имущественных объектов, требует определенной конкретизации. Традиционно необходимой считалась прочная связь с землей, предполагавшая, что строение или иной объект не могут быть от нее отделены без нанесения несоразмерного ущерба его назначению. Что касается признания воздушных морских судов, судов внутреннего плавания, судов плавания «река-море» и космических объектов недвижимыми вещами, то здесь основная цель – распространение на эти объекты правового режима недвижимости в целях последующей их регистрации. На наш взгляд, следует согласиться с утверждением Б. М. Гонгало: «В данном случае используется такое технико-юридическое средство, как фикция: факт действительности «подводится» под понятие (формулу), прямо противоречащее данному факту» [4, с. 22].

В качестве дополнительного критерия законодателем выделена государственная регистрация «вещных прав, ограничения этих прав, их возникновения, перехода и прекращения» (ст. 131 ГК).

В этом плане регистрация – это один из элементов оформления. Тот факт, что форма сделки (а под сделками в ст. 154 ГК понимается «действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение, прекращение гражданских прав и обязанностей», то есть содержание этой нормы намного объемнее ее традиционного толкования) и последующая ее регистрация – понятия неравнозначные, представляется бесспорным в силу конструкции законодателя: уже в ГК два этих юридически значимых действия разделены, а развивающий его положения Закон о государственной регистрации (ст. 55) прямо указывает, что «основаниями для регистрации являются: договоры и иные сделки, предусмотренные законодательством Республики Беларусь; акты государственных органов и органов местного управления и самоуправления; судебные постановления, устанавливающие или прекращающие права, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество; судебные постановления, устанавливающие или прекращающие права, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество; постановления и предписания судебного исполнителя, копии акта

судебного исполнителя о состоявшихся торгах (электронных торгах); протоколы о результатах публичных торгов (аукционов) в отношении недвижимого имущества; события, с которыми законодательство Республики Беларусь связывает возникновение прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество» [1].

Если регистрации подлежат иные акты и вещные права, то регистрация также не может отождествляться с оформлением, поскольку оформление как внешнее выражение юридического акта уже имеется в наличии к моменту, когда происходит регистрация. Иначе говоря, если регистрация сделки или возникающих из нее прав – это действие, дополняющее требования к оформлению, то регистрация акта государственного или иного уполномоченного органа имеет не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер.

Итак, регистрацию сделок, по нашему мнению, можно определить как дополнительную процедуру, совершение которой обязательно для сделки, приобретшей до этого простую письменную или нотариальную форму, а также для прав на объекты, отнесенные законодательством к недвижимым.

Требование об обязательной государственной регистрации вещных прав и сделок – это, пожалуй, единственный из основных критериев, роднящий традиционные и нетрадиционные недвижимые объекты. Однако этот критерий представляется небесспорным в силу следующих обстоятельств: в Законе о государственной регистрации под государственной регистрацией понимается «юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества». Иначе говоря, регистрация в строгом смысле слова – это двухкомпонентное юридически значимое действие, включающее признание и подтверждение прав на недвижимое имущество (здесь законодателем использован именно союз «и», а не «или»).

Определенную роль в индивидуализации недвижимости играет передаточный акт. Связанность объектов недвижимости с землей придает им пространственную протяженность и определяет их четкие координаты.

Иногда в качестве обязательных условий отнесения имущества к недвижимому указывают на его экономические и технические характеристики: стоимость, степень готовности к эксплуатации и прочие [5].

Хотя недвижимость как имущество в большинстве своем представляет объект, имеющий значительную стоимость, думается, не следует рассматривать высокую рыночную стоимость в качестве еще одного юридического критерия для отнесения тех или иных вещей к недвижимым, поскольку категории «высокая стоимость», «низкая стоимость» относительноны по своей природе и не закреплены нормативно. То обстоятельство, что в юридической литературе, давая характеристики недвижимому имуществу, чаще всего упоминают и его большую стоимость, говорит лишь о большой распространенности этого факта в статистическом выражении. Иначе говоря, в этом случае отождествляют экономические и правовые категории. Кроме того, высокая стоимость не играет решающей роли, то есть не является ключевым признаком.

Не относятся к недвижимости (и, следовательно, не требуют регистрации своего состояния) вещи, хотя и обладающие значительной ценностью, но не связанные с землей и не признаваемые в качестве недвижимости законом.

В настоящее время критерием отнесения имущества к недвижимому, думается, можно назвать физическую связь объекта с землей, исключающую отделение от нее без нанесения последнему несоразмерного ущерба его назначению. Несомненно, нельзя не принимать во внимание и остальные характеристики, но они имеют производный характер, и их следует учитывать, когда стоит задача уточнить базовый критерий или подтвердить статус вновь возникающих «нетрадиционных» объектов.

Суммируя изложенное, представляется, что недвижимое имущество можно понимать как землю и органически, неотъемлемо связанные с ней объекты, индивидуализированные на местности и утрачивающие свое назначение и индивидуальные характеристики при отделении их от земли. Принадлежность имущества к недвижимому обусловлена только двумя указанными критериями и не может быть обусловлена другими признаками – только связь с землей и индивидуальность объекта имеют принципиальное значение, и без них имущество не может быть признано недвижимым в юридическом значении этого термина.

По нашему мнению, следует отделять друг от друга свойства недвижимого имущества и последствия, вытекающие из его специфического статуса. В связи с этим необходимость государственной регистрации относится не к критериям отнесения имущества к недвижимому, а к тем юридическим последствиям,

которые влечет за собой наличие у объекта признаков, относящихся его к объектам недвижимости.

Наша позиция в отношении объектов, признаваемых недвижимыми в силу юридической фикции (судов внутреннего плавания и т. п.), следующая: несмотря на то, что в отношении таких объектов можно делать гипотетические построения о том, что объединять их с «классическими» объектами недвижимости может не только государственная регистрация, но и признак связи с поверхностью, которая и обеспечивает их функционирование в соответствии с их назначением (например воздушное судно – с воздухом, космический корабль – с разреженным пространством за бортом и т. д.), возникает необходимость появления более абстрагированных, чем недвижимость, правовых категорий. Возможно, в будущем необходимость в их существовании проявится более отчетливо, но в настоящее время вопрос об объединении столь разнородных объектов в единую правовую категорию и тем более в правовой институт остается открытым. К тому же все нетрадиционные «поверхности» (воздушное и космическое пространство и т. д.), с которыми эти объекты связаны, в настоящее время вообще исключены из гражданского оборота.

По результатам проведенного в статье исследования представляется возможным дать такое определение недвижимого имущества в рамках цивилистики: недвижимое имущество – это земля (включенный в гражданский оборот поверхностно-почвенный слой) и обладающие физическими характеристиками (телесные) индивидуально определенные имущественные объекты, прочно связанные с землей. Прочность связи этих объектов с землей достаточно точно сформулирована в ст. 130 ГК как невозможность перемещения этих объектов без нанесения им несоразмерного ущерба их назначению. Мы не станем оспаривать этот классический постулат, поскольку он логически обосновывает и нашу позицию о необходимости индивидуализации того или иного объекта недвижимости.

Список цитированных источников

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-З : принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 19 нояб. 1998 г. : в ред. Закона Респ. Беларусь от 12.01.2019 // Консультант плюс. Беларусь /

ООО «ЮрСпектр». Нац. Центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2020.

2. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним : Закон Респ. Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З : в ред. закона от 24.10.2016) // Консультант плюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр». Нац. Центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2020.

3. Скловский, К. И. Собственность в гражданском праве : учеб.-практ. пособие / К. И. Скловский. – 2-е изд. – М. : Дело, 1999. – 512 с.

4. Брагинский, М. И. Основные термины / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский, Б. М. Гонгало // Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под. общ. ред. П. В. Крашениникова. – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Спарк, 2001. – 266 с.

5. Шеметова, Н. Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы [Электронный ресурс] / Н. Ю. Шеметова // Киберленинка. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/opredelenie-nedvizhimogo-imuschestva-v-rossii-ekonomicheskie-predposylki-i-pravovye-podhody>. – Дата доступа: 02.02.2020.

ПЕРСПЕКТИВЫ ПРИМЕНЕНИЯ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ СПОСОБОВ РАЗРЕШЕНИЯ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ СПОРОВ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Горупа Т. А.

Республика Беларусь, г. Минск

Брестский государственный университет имени А. С. Пушкина,
заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин,
кандидат юридических наук, доцент

Потребитель как субъект гражданского оборота имеет специальный правовой статус, определенный законом Республики Беларусь «О защите прав потребителей», которым закрепляется в ст. 5 и право потребителя на государственную, включая судебную, общественную защиту.

Вместе с тем Резолюцией Генеральной Ассамблеи ООН 70/186 от 22 декабря 2015 г. «Защита интересов потребителей»