

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СДЕЛОК С ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ
И ПРАВАМИ НА НИХ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ**

Д.Р. Бурко, 2 курс

В.В. Петренко, 4 курс

*Научный руководитель – Н.А. Казакевич, старший преподаватель
Белорусская государственная сельскохозяйственная академия*

Сделками являются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Воля на совершение сделки должна быть явно выраженной и совпадать с ее внешним волеизъявлением [1, с. 78].

К сделкам с земельными участками относятся: купля-продажа, мена, аренда, дарение, ипотека, рента, сделки по предоставлению арендованных земельных участков в субаренду, сделки по предоставлению права аренды земельных участков в залог и внесению права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ.

В гражданском праве существует несколько отдельных подразделений сделок по соответствующим видам, исходя из специфических признаков разграничения. Наличие у всех сделок общих признаков не исключает подразделение их на виды, например:

- по количеству сторон (односторонние и многосторонние);
- в зависимости от встречной обязанности стороны по предоставлению материального или другого блага (возмездные и безвозмездные);
- в зависимости от момента, с которого порождаются гражданские права и обязанности по сделке (реальные и консенсуальные);
- в зависимости от очевидности правовой цели, к достижению которой стремятся субъекты сделки (казуальные и абстрактные);
- по форме (устные и письменные).

В соответствии со ст. 167 ГК сделка является недействительной по основаниям, установленным ГК либо иными законодательными актами, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка), либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Несоблюдение требований законодательства при заключении сделок с земельными участками и правами на них влечет за собой последствия в виде ничтожности сделок. Так, предусматривается, что ничтожными являются сделки, когда:

- нарушено требование о предмете сделки, т.е. сделка купли-продажи, мены, дарения, аренды, ипотеки заключается в отношении земельных участков, предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного или временного пользования либо аренды;
- отсутствуют документы, удостоверяющие права на земельные участки, в отношении которых совершаются сделки;
- не внесена плата за право заключения договора аренды земельного участка либо не получено согласие арендодателя на заключение сделок по предоставлению арендованных земельных участков в субаренду, передачи арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков другим лицам, сделки по предоставлению права аренды земельных участков в залог и внесению права аренды в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ.

Согласно ст.55 Кодекса о земле при переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения или долей в праве на данные объекты к их приобретателям переходят права на земельные участки, на которых они расположены. При переходе прав на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, расположенные на арендуемых земельных участках, или долей в праве на данные объекты к их приобретателям переходят права и обязанности по соответствующим договорам аренды земельного участка на оставшийся срок аренды соответствующего земельного участка [2, с. 76].

Если земельный участок находится в государственной собственности, при переходе права на капитальное строение новому владельцу ему может перейти право постоянного, временного пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды в зависимости от земельной правоспособности субъекта, т.е. любые производные от права собственности на землю. Земельное законодательство ограничивает только переход прав на арендованный земельный участок к приобретателю недвижимости оставшимся сроком аренды, причем изменение содержания договора аренды не требуется.

Сделки с земельными участками, находящимися в частной собственности, а также сделки по предоставлению арендованных земельных участков в субаренду, передаче арендаторами своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков другим лицам, сделки по предоставлению права аренды земельных участков в залог и внесению права аренды земельных участков в качестве вклада в уставный фонд хозяйственных товариществ и обществ совершаются в письменной форме в порядке, установленном гражданским законодательством, и подлежат государственной регистрации в порядке, установленном законодательством о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Таким образом, постепенно складывается единообразное правовое регулирование перехода прав на земельный участок при переходе права на капитальное строение в земельном и гражданском законодательстве, позволяющее обеспечить единство юридической судьбы этих объектов.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь от 7 декабря 1998 г., с изм. и доп. от 8 июля 2008 г. № 366-3 // Ведомости Национального собрания Республики Беларусь. 2008. №170. 2/ 1463.
2. Кодекс Республики Беларусь о земле. 23 июля 2008 г. № 425-3. Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь. 07.08.2008. №187. 2/1522.