

**Легальные подходы к определению правовой природы права аренды земельного участка в Республике Беларусь**

**Научный руководитель – Юрашевич Надежда Михайловна**

*Булавко Наталия Сергеевна*

*Студент (магистр)*

Академия управления при Президенте Республики Беларусь, Инновационной подготовки, Минск, Беларусь

*E-mail: natalya1899@mail.ru*

Правовая природа права аренды земельного участка, изучение ее специфики и особенностей законодательной регламентации являются дискуссионным аспектом в рамках сферы научно-правового пространства, а потому выступают предметом для непосредственного анализа со стороны ученых-правоведов. Как известно, по вопросу правового содержания и сущности права аренды земельного участка выделяются два основных, противоположных по своей направленности научных взгляда: 1) рассмотрение данного права как права обязательственного; и 2) определение данного права как права, обладающего вещно-правовым смыслом. В этой связи научный интерес представляет выявление легальной позиции белорусского законодателя с целью установления того, какой из вышеперечисленных подходов нашел свое нормативное закрепление в соответствующей системе права.

Так, нормы земельного права Республики Беларусь отражают следующий взгляд применительно к праву аренды земельного участка и его правовой природе. Кодекс Республики Беларусь о земле (далее - КоЗ), Указ Президента Республики Беларусь от 27 декабря 2007 г. № 667 «Об изъятии и предоставлении земельных участков» и ряд других нормативных правовых актов в области использования и охраны земель в своей терминологии применяют термин «вещные права» для обозначения всех видов прав на земельные участки, в том числе права аренды. При этом в нормах Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее - ГК), посвященных арендным отношениям, право аренды, в частности право аренды земельного участка, рассматривается через призму системы обязательственных прав, подтверждением чего является расположение обозначенных норм в разделе IV «Отдельные виды обязательств». Из этого следует, что положения земельного и гражданского законодательства Республики Беларусь отстаивают различные подходы к рассмотрению сущности анализируемого права.

По мнению автора, в современных правоотношениях складывается тенденция сближения некоторых вещных и обязательственных прав, примером чему и служит право аренды земельного участка. Автор придерживается взгляда о том, что рассматриваемое право является обязательственным правом, которое законодательно наделено элементами вещной природы. В частности, к числу вещно-правовых признаков, имеющих у права аренды земельного участка, относятся свойство следования за вещью, преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок [1], необходимость государственной регистрации [2], а также возможность применения способов вещно-правовой защиты [1]. Представляется, что закрепление за правом аренды земельного участка отмеченных признаков носит вспомогательный с точки зрения законодательного регулирования характер и продиктовано необходимостью обеспечения арендатору дополнительного количества правовых гарантий. Несмотря на присутствие вещно-правовых элементов у данного права, его сущность в качестве первоосновы сохраняет обязательственную природу. В качестве ключевых критериев, подтверждающих взгляд о праве аренды земельного

участка как об обязательственном праве, следует отнести следующие аспекты его правового содержания: 1) основанием для возникновения данного права является заключение соответствующего договора; 2) объектом права выступает не вещь, а поведение обязанного лица; 3) наличие относительного характера правовой связи в отношениях с другими субъектами. По обозначенным выше основаниям высказывается мнение о нецелесообразности отнесения права аренды земельного участка к системе вещных прав и использования соответствующей терминологии в содержании земельного законодательства Республики Беларусь.

Необходимо также отметить, что в Законе Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) по исследуемому вопросу представлен совершенно другой подход: право аренды, частным случаем которого является право аренды земельного участка, не выделено в числе прав, а поименовано в качестве обременения права [3]. Для характеристики рассматриваемого права в данном случае применяется другой юридический термин, который отличается от дефиниций, использованных в КоЗ, ГК и других актах. В свою очередь, законодательное закрепление различной правовой оценки относительно права аренды земельного участка свидетельствует о содержательном несоответствии друг другу нормативных правовых актов, регламентирующих арендные и земельные правоотношения. Автор придерживается точки зрения о том, что обязательственное право аренды на имущество обладает обременительным для соответствующего права собственности характером и по этой причине сближается с понятием обременения, однако к категории обременений не относится. Понятие «обременение права» характеризуется другим, отличным от понятия «имущественное право» содержанием: сущность обременения заключается в установлении для титульного владельца некой обязанности, в то время как право всегда предоставляет своему субъекту определенные правомочия. В этой связи предлагается внести в Закон о регистрации коррективу, основанную на отказе от использования в его тексте термина «обременение» относительно права аренды.

Таким образом, законодательством Республики Беларусь не выработан единообразный взгляд к определению правовой природы права аренды земельного участка. На нормативном уровне наблюдаются различные направления к рассмотрению сущности данного права и, исходя из этого, различные подходы к его правовой регламентации. В этой связи белорусскому законодателю следует определить и закрепить в легальном формате унифицированный для различных правовых отраслей вариант, посредством которого будет происходить отражение юридического содержания рассматриваемого субъективного права. Целесообразным представляется осуществить выбор в пользу учения об обязательственной природе права аренды.

### Источники и литература

- 1) Гражданский кодекс Республики Беларусь: 26 июля 1999 г. № 296-З: принят Палатой представителей 8 июня 1999 г.: одобр. Советом Респ. 30 июня 1999 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 15.07.2018 г. – Минск: Амалфея, 2019. – 429 с.
- 2) Кодекс Республики Беларусь о земле: принят Палатой представителей 17 июня 2008 г. № 425-З: одобр. Советом Респ. 28 июня 2008 г.: в ред. Закона Респ. Беларусь от 26.12.2012 г. – Минск: Амалфея, 2019. – 112 с.
- 3) 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 Респ. Беларусь от 08.01.2018 г. – Минск: Амалфея, 2019. – 36 с.