

Брестской области пересмотрели утвержденные нормативы утечек и неучтенных расходов в сторону увеличения. Утвержденные нормативы за данный период не превышались.

За 2009 год фактические потери составили 17% по сравнению с утвержденным нормативом 18,7%.

В европейской практике, при их степени надежности систем водоснабжения, отладке систем автоматизации управления и обнаружения утечек, оснащенности учетом на всех этапах подготовки и транспортировки воды, показатель нормативных потерь и неучтенных расходов менее 30 % считается великолепным результатом.

В краткосрочной перспективе минимизация потерь и неучтенных расходов воды может быть достигнута за счет замены водомеров на более высокого класса точности с дистанционным съемом данных.

#### СПИСОК ЦИТИРУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Инструкция по расчету нормативных потерь и неучтенных расходов воды из систем коммунального водоснабжения населенных пунктов Республики Беларусь: утв. постановлением Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 31.08.2005 № 43.

2. Правила технической эксплуатации систем водоснабжения и водоотведения населенных мест: утв. приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 6 апреля 1994 г. № 23.

УДК 346.11(476)

*Хрещик Н. А.*

*Научный руководитель: ст. преподаватель Ипатова О.В.*

#### ПРИБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ

Не только в практике субъектов хозяйствования, но и в жизни граждан часто встречаются случаи, когда владение имуществом не имеет правового основания, то есть является только фактическим. Длительное обладание таким имуществом долгое время не приводило к признанию его государством объектом права собственности давностного владельца. Создавалась правовая неопределенность в отношениях владельца этого имущества с другими лицами. Назначение приобретательной давности состоит в том, чтобы при наличии определенных, указанных в законе условий придать длительному владению значение основания приобретения права собственности. В силу этого применение института приобретательной давности обусловлено необходимостью придать существующим фактическим отношениям юридический характер и обеспечить устойчивость гражданского оборота.

Приобретательная давность как правовое основание приобретения права собственности не предусматривалось в Гражданском кодексе БССР 1964 г. и впервые упоминается в Гражданском кодексе РБ 1998 г. (далее – ГК) [1; 2, стст. 226, 235]. В силу приобретательной давности беститульные владельцы, фактически владеющие имуществом в течение длительного времени, могут юридически оформить возникшие имущественные отношения. Введение такого основания приобретения права собственности, как приобретательная давность, обусловлено лишением приоритета государства на получение в собственность бесхозяйных вещей и необходимостью закрепления статуса лица, в течение длительного времени фактически владеющего определенным имуществом.

Субъектами, обладающими возможностями на установление права собственности в силу приобретательной давности, являются граждане и юридические лица (ч. 1. п. 1. ст. 235 ГК), то есть из круга субъектов исключаются РБ и административно-территори-

альные единицы. Пункт 3 статьи 1 ГК определяет круг участников гражданских правоотношений: граждане, юридические лица, РБ и её административно-территориальные единицы. Поэтому государственные органы, действующие от имени РБ и её административно-территориальных единиц, обособляются от юридических лиц в силу данной нормы. Хотя РБ и её административно-территориальные единицы представляют государственные органы, которые обладают всеми признаками юридического лица, созданного в форме учреждений, что совпадает с мнением ряда ученых [3, с. 327]. Следовательно, государственные унитарные предприятия и государственные учреждения, наделенные правом хозяйственного ведения и оперативного управления соответственно на имущество, находящееся в собственности РБ и её административно-территориальных единиц, исключаются из круга данных субъектов.

Несмотря на нормы п. 3. ст. 1 и ч. 1 п. 1 ст. 235 ГК, Кассационная коллегия Высшего хозяйственного суда РБ при пересмотре решения №7-3/06/555К от 26 июня 2006 г. указала на то, что прокурор свои требования о признании права республиканской собственности на спорные помещения обосновывал приобретательной давностью [4].

Для иностранных граждан и лиц без гражданства применяются те же правила, что и к гражданам Республики Беларусь, если иное не предусмотрено законодательством (ч. 2 п. 3 ст. 1 ГК). Так, например, иностранные граждане и лица без гражданства не могут владеть земельными участками на других правах, кроме права аренды, что следует из ст. 12, ст. 14, ст. 16, ст. 17 Кодекса РБ о земле 2008 г. (далее – КоЗ) [5].

Имущество, приобретаемое в силу приобретательной давности, может быть не только бесхозяйным. В свою очередь, к бесхозяйным вещам относятся вещи, от которых собственник отказался, либо собственник неизвестен, либо нет собственника (п. 1 ст. 226 ГК). Причем движимые вещи, от которых собственник отказался, называются брошенными и приобретаются по отдельному основанию, предусмотренному ст. 227 ГК. Причём, отказ от права собственности согласно статье 237 ГК не влечет прекращения прав и обязанностей собственника в отношении соответствующего имущества до момента приобретения права собственности на данное имущество другим лицом. Одной из таких обязанностей является уплата налогов. Но согласно ч. 2 ст. 44 КоЗ критерием определения добросовестности, открытости и непрерывности владения земельным участком является наличие документа об уплате земельного налога. При этом самовольно занятые физическими лицами или организациями (беститульными владельцами) земельные участки земельным налогом облагаются (ст. 193 Налогового кодекса РБ 2009 г. (далее – НК) [6]. Уплата земельного налога происходит без уведомления налоговых органов о смене налогоплательщика. Когда же бесхозяйным объектом недвижимости является здание или сооружение, а не земельный участок, налог на недвижимость не взимается (пп. 2.1 п. 2 ст. 185 НК).

Уплату налога на бесхозяйную вещь беститульным владельцем подтверждает и судебная практика, в частности, решением хозяйственного суда Брестской области от 18 января 2007 г. по делу №2-2/2007, в описательной части которого указано, что налог на недвижимость – учебно-спортивный корпус – уплачивался давностным владельцем совместным предприятием ОАО «А» с 1991 г. на протяжении 15 лет [7].

К условиям приобретательной давности относятся добросовестность, открытость и непрерывность владения.

Добросовестность трактуется не так, как в большинстве норм гражданского законодательства (лицо не знало и не должно было знать о неправомерности своего поведе-

ния). В нашем случае, добросовестность — это отсутствие противоправности в действиях лица при завладении вещью (отсутствие насилия, угрозы насилия, обмана, хищения и т.п.). Однако бремя доказывания недобросовестности фактического владельца лежит на том лице, которое это утверждает.

Открытость означает, что владелец пользуется имуществом и не скрывает этого факта от окружающих.

Владение должно быть непрерывным, то есть в течение всего давностного срока лицо не должно переставать владеть вещью. Но от непрерывности, в первую очередь, требуется, чтобы владение не прекратилось для уже владеющего лица и не началось для другого лица. Кроме того, при непрерывности давностного владения не исключается переменна лица владельца, то есть иногда возможны случаи, при которых допускается преемственность давностного владения, а именно: лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является (п. 3 ст. 235 ГК).

Указ Президента от 3 февраля 2006 г. № 70 «О мерах по упорядочению учета и сокращению количества пустующих и ветхих домов с хозяйственными и иными постройками в сельской местности» (далее — Указ) определяет, что отказом от права собственности на пустующий дом будут являться действия собственника пустующего дома, выразившиеся в использовании его в течение последних 3 лет подряд меньше месяца в году для личного проживания либо для проживания иных лиц [8].

Статья 237 ГК определяет, что отказом может являться не только объявление собственником об этом, но и совершение им других действий, определенно свидетельствующих об его отказе. Но в случаях, предусмотренных в Указе, собственник не изъявляет желания отказаться от права собственности на дом, он лишь отказывается от права проживания в доме. Отказ от права собственности на дом лишает собственника права на получение денежной компенсации при изъятии дома. Интересен тот факт, что на земельный участок, на котором стоит дом, согласно Указу не распространяется отказ собственника от права собственности, что нелогично, ведь земельный участок предоставляется для строительства и эксплуатации жилого дома. Поэтому, если дом не используется для проживания, следовательно, и земельный участок тоже не нужен. Так как отказ не распространяется на земельный участок, то собственнику причитается денежная компенсация в размере стоимости земельного участка при его изъятии (п. 7 Указа).

Пустующие дома не подлежат постановке на учет как бесхозяйное недвижимое имущество (ч. 4 п. 3 Указа). В этом случае исполком подает заявление в суд о признании дома бесхозяйным и передаче его в коммунальную собственность без учета срока исковой давности 3 года, в течение которого собственник имеет право предъявить виндикационный иск о возврате ему жилого дома, поставленного на учет как бесхозяйное недвижимое имущество.

Пункт 4 статьи 234 ГК определяет, что течение срока приобретательной давности в отношении вещей, находящихся у лица, из владения которого они могли быть истребованы в соответствии со статьями 282–284, 286 ГК начинается со дня, следующего за днем истечения срока исковой давности по соответствующим требованиям (3 года — если речь идет о сроке предъявления виндикационного иска). Поэтому право собственности у давностного владельца приобретается в лучшем случае не по истечении 15 лет, а по истечении 18 лет. Необходимо учесть, что собственник сможет узнать о нарушении своего права со стороны давностного владельца как в день нарушения, так и спустя дли-

тельное время. Поэтому момент начала течения срока давности предъявления виндикационного иска относится к спорным и проблематичным вопросам.

Так, судебная практика показывает, что не всегда норма пункта 4 статьи 235 ГК применяется: решением хозяйственного суда Брестской области от 18 января 2007 г. по делу № 2-2/2007 установлен факт открытого непрерывного добросовестного владения учебно-спортивным корпусом в течение 15 лет. Данное решение, очевидно, было необходимо совместному предприятию ОАО «А» для регистрации права собственности в РУП «Агентство по государственной регистрации и земельному кадастру». Но такая регистрация будет невозможна в силу того, что срок приобретательной давности не включает в себя срок исковой давности по виндикационным требованиям, то есть необходимо еще 3 года для возникновения права собственности.

На наш взгляд, целесообразнее было бы течение срока приобретательной давности определять не моментом истечения срока исковой давности по виндикационным требованиям, а началом фактического владения имуществом давностным владельцем. При этом течение сроков исковой и приобретательной давности должно осуществляться не одно после другого, а одновременно. Для подобного правового регулирования приобретательной давности необходимо, во-первых, увеличить срок исковой давности по виндикационным искам в отношении недвижимого имущества до 15 лет, а во-вторых, исключить из текста статьи 235 ГК пункт 4 и установить, что течение приобретательной давности и течение срока исковой давности начинается одновременно. Следует заметить, что предъявление виндикационного иска при условиях, указанных в статье 283 ГК, возможно в любом случае, так как имущество вышло из обладания помимо воли собственника, если речь не идет о бесхозяйном недвижимом имуществе, от которого собственник отказался.

Статья 72 КоЗ 2008 г. не относит к самовольному занятию земельного участка случаи, предусмотренные частью 1 статьи 44 КоЗ – добросовестное давностное владение, что подтверждается, как уже упоминалось, документом об уплате земельного налога или сведениями, внесенными в земельно-кадастровую документацию, либо строительным паспортом, либо паспортом домовладения. Если давностный владелец не платит налог на землю, то согласно статье 23.41 КоАП предусматривается административная ответственность в виде штрафа для физических лиц от 10 до 30 базовых величин, для индивидуальных предпринимателей от 20 до 100 базовых величин [9].

Следовательно, отсутствие документов удостоверяющих право на земельный участок в случае намерения приобрести его в собственность, в силу приобретательной давности не является самовольным занятием земельного участка, и приобрести на него право собственности в силу приобретательной давности является возможным, но только для граждан (физических лиц). Для юридических же лиц самовольное занятие земельного участка не влечёт возникновение права собственности в силу невозможности вообще приобрести ими право собственности на основании приобретательной давности на земельные участки, а может лишь привести к штрафным санкциям.

В статье 44 КоЗ давность владения является основанием приобретения не только права частной собственности, но и, в качестве альтернативы, права пожизненного наследуемого владения, а также права на аренду данного земельного участка. В то время как статья 235 ГК относит приобретательную давность лишь к основаниям возникновения права собственности. В этом случае сложно сказать о коллизии правовых норм, так как статья 44 КоЗ не исключает действия норм статьи 235 ГК.

Как видим, институт приобретательной давности, являясь сравнительно новым институтом гражданского права Республики Беларусь, вызывает ряд сложностей в применении его норм на практике. Данный институт необходим для урегулирования определенных правоотношений, связанных с давностным беститульным владением движимым и недвижимым имуществом. Незавершенность законодателем данного института, особенностей его применения и состава, требует внесения ряда изменений и дополнений в действующее законодательство, что имеет не только теоретическое, но и важное практическое значение, так как реализация норм института приобретательной давности усовершенствует правоприменительную деятельность не только судов, но и деятельность налоговых органов, РУП «Агентства по государственной регистрации и земельному кадастру» и других государственных органов и организаций, а также и отношения граждан.

#### СПИСОК ЦИТИРУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский Кодекс БССР, 11 июня 1964 г., № 17-3 // КонсультантПлюс: Технология; проф. версия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Сезар Плюс». – Брест, 2010.
2. Гражданский Кодекс РБ, 7 дек. 1998 г., № 218-3.; в ред. от 08.07.2008 г. № 366-3 // КонсультантПлюс: Технология; проф. версия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Сезар Плюс». – Брест, 2010.
3. Гражданское право: учебник В 2 ч. / Под общ. ред. проф. В.Ф. Чигира. – Мн.: Амафез, 2000. – Ч. 1. – 976 с.
4. Постановление Кассационной коллегии Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь: постановление, 29 июня 2006 г., дело № 7-3/06/555К // КонсультантПлюс: Технология; проф. версия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Сезар Плюс». – Брест, 2010.
5. Кодекс Республики Беларусь о земле, 23 июля 2008 г., № 425-3 // КонсультантПлюс: Технология; проф. версия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Сезар Плюс». – Брест, 2010.
6. Налоговый кодекс Республики Беларусь, 29 декабря 2009 г., № 71-3 // КонсультантПлюс: Технология; проф. версия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Сезар Плюс». – Брест, 2010.
7. Решение Хозяйственного Суда Брестской обл.: Решение суда, 18 января 2007 г., дело № 2-2/2007 // КонсультантПлюс: Технология; проф. версия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Сезар Плюс». – Брест, 2010.
8. О мерах по упорядочению учета и сокращению количества пустующих и ветхих домов с хозяйственными и иными постройками в сельской местности: Указ Президента РБ, 3 февраля 2006 г., № 70 // КонсультантПлюс: Технология; проф. версия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Сезар Плюс». – Брест, 2010.
9. Кодекс об административных правонарушениях: Кодекс Республики Беларусь, 21 апреля 2003 г., № 194-3 // КонсультантПлюс: Технология; проф. версия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Сезар Плюс». – Брест, 2010.

УДК 332.62:504.61:69

*Ялова Я.С.*

*Научный руководитель: ст. преподаватель Вакульская О.А.*

#### ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗНАЧИМОСТЬ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ФАКТОРА В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

В терминах оценки недвижимости под экологическим фактором, или фактором окружающей среды, понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости. Например, к экологическим факторам относят такие условия и параметры окружающей природной среды, как уровень загрязнения основных природных сред – воды, воздуха, почвы, включая и радиоактивное загрязнение; наличие красивого вида, наличие зеленых мас-