

---

## К ВОПРОСУ О ПРАВЕ ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Г.И. Зайчук, А.В. Шоломицкий

*Брестский государственный университет им. А.С. Пушкина, Беларусь*

*Civil.brsu@mail.ru*

Проблемы права собственности на землю всегда стояли остро на всем протяжении становления функционирования и развития белорусской государственности. Не менее актуальными они являются и в настоящее время.

В новейшей истории, наряду с уже существовавшей государственной, постановлением Верховного Совета Республики Беларусь от 1 октября 1991 г. № 1110–ХІІ «О признании права частной собственности на землю на территории Республики Беларусь» допускалась возможность существования права частной собственности на землю. Однако конкретным содержанием право частной собственности на землю наполнилось только в законе Республики Беларусь от 16 июня 1993 г. № 2417–ХІІ «О праве собственности на землю», в котором были указаны ее субъекты и объем их правомочий по владению, пользованию и распоряжению земельными участками. Согласно указанного Закона, право приобретать земельные участки в частную собственность получили граждане Республики Беларусь, постоянно проживающие на ее территории и приравненные к ним физические лица.

Дальнейшее развитие институт частной собственности на землю получил в Кодексе Республики Беларусь о земле от 4 января 1999 г., что выразилось в расширении состава ее субъектов и объектов. Помимо граждан возможность приобретения в частную собственность земельных участков получили юридические лица и иностранные государства.

Следующим этапом в развитии права частной собственности на землю явилось принятие Кодекса Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. № 425-З. Им, как и предыдущим кодифицированным законом, вновь были расширены состав субъектов и объектов права частной собственности на землю (к вышеприведенным правообладателям добавились иностранные граждане, лица без гражданства и международные организации), а также приведен перечень категорий и видов земель не подлежащих приватизации, к которым отнесены: земли сельскохозяйственного назначения; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; земли под дорогами и иными транспортными коммуникациями; земли под улицами и иными местами общего пользования.

Тем не менее, рассматриваемым Кодексом не был решен вопрос о праве частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения, земли лесного фонда и земли историко-культурного назначения. Эта проблема является актуальной в силу того, что сельское и лесное хозяйство, не смотря на многочисленные попытки их реанимации, до сих пор остаются убыточными, а недвижимые памятники истории, культуры и архитектуры в отсутствии достаточных средств на их реставрацию и содержание разрушаются. Такое положение дел складывается из-за отчуждения субъектов хозяйствования от земли, невозможности распорядится земельным участком. Представляется, что рассматриваемую проблему можно решить путем смены собственников, приходом на эти земли инвесторов, передаче им указанных земель в частную собственность. Для этого должен работать механизм перераспределения земель, заключающийся в изъятии земельных участков у правонарушителей, прежде всего экономически нерационально использующих землю и предоставления их лицам, способным использовать земельные участки с получением прибыли.

Однако в КоЗ 2008 г. принцип рациональное использование земель, закрепленный в КоЗ 1999 г., был необоснованно заменено на другой, эффективное использование земель то есть использование земель, приносящее экономический, социальный, экологический или иной полезный результат, который по мнению авторов комментария к Кодексу о земле трактуется излишне расширительно, что не позволяет разграничить экологические цели землепользования, которые выражаются в рациональном использовании земель, и экономические цели правового регулирования земельных отношений [1, с. 41]. Мало того, в действующем КоЗ отсутствуют материальные критерии неэффективного использования земель и как следствие не установлена юридическая ответственность за неэффективное землепользование. Из-за чего указанное положение оказалось не регулятивным, а декларативным.

Общепризнано, что рациональное природопользование имеет два аспекта – экономический и экологический. «Использование природных ресурсов должно быть признано рациональным, если оно удовлетворяет соответствующие экономические потребности в пределах экологической разумности, а са-

---

ма экономическая деятельность осуществляется с соблюдением соответствующих экологических требований, направленных на охрану природы как базы природопользования» [2, с. 22]. Так в земельном праве, экономический аспект рационального природопользования заключается в получении наибольшего объема сельскохозяйственной и лесохозяйственной продукции с единицы земельной площади. И наоборот, согласно ст. 49 КоЗ 1999 г. нерациональным являлось использование земельного участка, выражающегося для сельскохозяйственных земель в уровне урожайности ниже нормативного (по кадастровой оценке).

На промежуточном этапе земли сельскохозяйственного назначения, лесного фонда и культурно-исторического наследия можно предоставлять в аренду с правом выкупа. Арендаторы земельных участков надлежащим образом в течение 10 лет исполняющие условия договора получили бы право на приобретение земельного участка в частную собственность. В первую очередь это касается крестьянских хозяйств, которые с момента принятия закона Республики Беларусь от 18 февраля 1991 г. № 611-ХП «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» продемонстрировали возможность существования без государственных дотаций. Им оправданно передавать нерационально используемые сельскохозяйственные земли и земли историко-культурного назначения, последние с находящимися в их пределах жилыми и хозяйственными строениями и сооружениями, парками и прудами, для занятия земледелием и агротуризмом. Земельные участки лесного фонда, с расположенными на них лесами, можно предоставлять в аренду с правом выкупа юридическим лицам негосударственной формы собственности.

Таким образом, для создания конкурентоспособного, бездотационного, самокупаемого сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, сохранения и эффективного использования недвижимых памятников истории и культуры предлагается через задействование механизма распределения и перераспределения земель. Изымать нерационально используемые земли у землепользователей, находящиеся в государственной собственности и предоставлять их в аренду с правом выкупа в частную собственность юридическим лицам негосударственной формы собственности, включая крестьянские фермерские хозяйства. С этой целью внести изменения в КоЗ: закрепив в нем вместо принципа эффективного использования земель, принцип рационального использования земель и специальную земельно-правовую ответственность за нерациональное землепользование в виде принудительного изъятия земельных участков; ввести частную собственность на земли сельскохозяйственного назначения, земли лесного фонда и земли историко-культурного назначения.

### **Литература**

1. Комментарий к Кодексу Республики Беларусь о земле / под общ. ред. С.А. Балашенко, Н.А. Шингеля. – Минск : Дикта, 2009. – 720 с.
2. Право природопользования в СССР / Науч. рук. колл. проф. Н.И. Краснов. – М. : Наука, 1990. – 196 с.

## **ЗЛОУПОТРЕБЛЕНИЕ ПРАВОМ НА ПРОДАЖУ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

**Е.В. Ермоленко, М.Ю. Макарова**

*Минский институт управления, г. Минск, Беларусь*

Гражданским кодексом Республики Беларусь (далее – ГК) достаточно полно регламентирован такой субинститут гражданского права как право общей собственности. Основными видами общей собственности выступают право долевой и право совместной собственности. Объектом права общей собственности может быть как движимое, так и недвижимое имущество. Наибольший интерес у юристов-практиков вызывает реализация сособственниками общей собственности принадлежащих им правомочий владения, пользования и распоряжения. При этом если реализация первых двух правомочий собственниками на практике не вызывает спорных вопросов ввиду их четкой регламентации, то правомочие распоряжения общей собственностью нередко становится предметом судебного разбирательства. В частности это обусловлено существованием ст. 253 ГК, регламентирующей преимущественное право покупки доли в праве общей собственности.

Гражданское законодательство исходит из презумпции добросовестности и разумности участников гражданских правоотношений, которая означает, что лицо, которое утверждает обратное, обязано доказать обоснованность своего утверждения.