

---

---

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-ХІІ «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. Шингель. – 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.

---

Пункт 1 ст. 9 ГК предусматривает, невозможность совершения гражданами и юридическими лицами действий, осуществляемых исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. Одним из правовых последствий злоупотребления правом является отказ в предоставлении судебной защиты прав лица, допустившего злоупотреблением своего права.

Рассмотрим основные формы злоупотребления правом при продаже доли в праве общей собственности. Полагаем, что таковыми являются:

1. Игнорирование права преимущественной покупки доли покупателем-сособственником общей долевой собственности.

2. Предложение покупки доли по цене явно не соответствующей ее действительной стоимости.

3. Препятствование реализации такого права покупателем: завышение цены после получения согласия на ранее предложенных условиях (введение в заблуждение на предмет возможности такого изменения после принятия предложения).

4. Отказ продавца от заключения договора купли-продажи доли на предложенных со стороны продавца и принятых покупателем условиях.

1. Согласно ст. 253 ГК при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

В данном случае продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Правовым последствием несоблюдения обязанности предусмотренной п. 2 ст. 253 ГК является наличие у участника долевой собственности права в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя. Данное положение, на наш взгляд, направлено на защиту прав других собственников в отношении движимого имущества. Поскольку проигнорировать положения ст. 253 ГК при продаже доли в праве собственности на недвижимое имущество практически невозможно. Для этого законодательством предусмотрены следующие положения: например, ст. 66 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, права на него и сделок с ним» от 22 июля 2002 г. № 133-З и ч. 2 п. 37 «Об утверждении инструкции о порядке совершения нотариальных действий», утв. постановлением Министерства юстиции Республики Беларусь от 23 октября 2006 г. № 63. Суть данных норм заключается в том, что регистрации договора купли-продажи доли в праве на недвижимое имущество регистратор должен потребовать от продавца письменный отказ других собственников от приобретения доли. Таким образом, возможность предъявления иска о переводе прав покупателя доли на одного из собственников касается в первую очередь движимого имущества.

2. Вторая из предложенных нами форм злоупотребления правом продажи доли заключается в том, что, предложив покупателю (сособственнику) завышенную по сравнению с рыночной цену продажи доли и получив отказ от ее приобретения, продавец должен будет искать покупателя (третье лицо), согласного на предложенную ранее стоимость. В соответствии с п. 1 ст. 526 ГК Республики Беларусь существенным условием договора купли-продажи недвижимости наряду с предметом является цена недвижимости. При этом правила определения цены, предусмотренные ст. 394 ГК, не применяются. В анализируемом случае, если покупатель-третье лицо будет согласен на приобретение доли по цене явно не соответствующей рыночной, то, к сожалению положения действующего законодательства, не позволяют оспорить такую сделку или признать ее недействительной по такому основанию.

3. Третья форма злоупотребления правом на продажу доли заключается в том, что, предложив первоначально одну цену и ожидая согласие собственника на покупку, продавец без всяких оснований повышает цену. Либо получив акцепт на оферту, продавец отказывается от заключения договора на согласованных условиях и продает долю по более высокой цене другому покупателю (третьему лицу). Полагаем, что недопустимость таких действий, в первом случае диктуется положением нормы ст. 408 ГК, которая гласит, что полученная адресатом оферта не может быть отозвана в течение срока, установленного для ее акцепта (в нашем случае – это один месяц), если иное не оговорено в самой оферте либо не вытекает из существа предложения или обстановки, в которой оно было сделано. Во втором случае, на наш взгляд у покупателя имеется возможность либо в течение трех месяцев с момента

---

---

продажи доли перевести права покупателя на себя, предъявив иск, либо предъявив иск о признании договора купли-продажи недействительным как не соответствующим законодательству на основании ст. 170 ГК.

4. Повышение цены в предыдущем из анализируемых форм неразрывно связано с выделенной нами четвертой формой злоупотребления правом продажи доли в праве общей собственности, которая проявляется в том что, невзирая на получение согласия покупателя-сособственника приобрести долю, продавец отказывается от заключения договора на ранее согласованных сторонами условиях, как того велит ст. 521 ГК путем составления единого документа, подписанного сторонами. Правовые последствия такого отказа законодательством не определены. На наш взгляд, порядок заключения договора купли-продажи доли с соблюдением правил ст. 253 ГК следует расценивать как заключение договора в обязательном порядке, предусмотренного ст. 415 ГК, т.е. на продавца доли, направившего оферту о продаже доли и получившего акцепт на предложенных условиях, законодательством должна быть возложена обязанность заключить такой договор. В противном случае покупатель вправе будет обратиться в суд с требованием о понуждении к заключению договора.

Предложенные для правового анализа формы злоупотребления правом на продажу доли в праве общей собственности не являются исчерпывающими и подлежат расширенному толкованию юристами-практиками и теоретиками.

## **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ГРАЖДАНСКИХ ДЕЛ К СУДЕБНОМУ РАЗБИРАТЕЛЬСТВУ**

**М.Н. Кондерова**

*Минский институт управления, г. Минск, Беларусь*

***marinakonderowa@mail.ru***

Реформирование гражданского процесса в белорусском законодательстве ставит перед правоприменителями, включая и суды, много проблем. Одной из них является проблема, связанная с применением законодательства о подготовке дела к судебному разбирательству.

Важность этой стадии гражданского процесса несомненна. Ведь правильное и своевременное разрешение гражданских дел во многом зависит от качественной подготовки дел к судебному разбирательству и является гарантией защиты прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

В подготовительной части судебного разбирательства суд выясняет возможность рассмотрения дела по существу в данном судебном заседании (в частности, выясняется, можно ли рассматривать дело по существу в случае неявки в судебное заседание кого-либо из участников процесса, в случае непредставления доказательств и т.п.) [1, с. 262].

Верховным Судом Республики Беларусь изучена и обобщена практика применения судами гражданского процессуального законодательства, регулирующего подготовку гражданских дел к судебному разбирательству.

Данное изучение показало, что у судей нет единого подхода к реализации задач подготовки дела к судебному разбирательству. Нередко подготовка дела проходила без учета характера спорного правоотношения, сложности дела, предмета доказывания, доводов и возражений сторон, показания свидетелей и других заслуживающих внимания обстоятельств.

Выявлены факты ненадлежащего проведения подготовки дела к судебному разбирательству, а именно: не всегда уточнялись позиции юридически заинтересованных в исходе дела лиц; по сложным делам не предлагалось представить письменные объяснения, возражения ответчику; не определялось, какие доказательства подлежат представлению сторонами; не разъяснялось ответчику право предъявления встречного иска. По некоторым делам подготовка дел к судебному разбирательству не проводилась вообще [2, с. 48].

Изучение гражданских дел свидетельствует о том, что судьи недостаточно эффективно используют имеющиеся у них возможности при подготовке дела к судебному разбирательству для обеспечения своевременного и правильного разрешения спора, упрощенно проводят подготовку дел, что иногда отражается на оперативности и качестве рассмотрения гражданских дел.

В некоторых случаях судьями не учитывалось, что подготовка дела к судебному разбирательству должна проводиться после возбуждения дела.

Например, определением судьи суда Первомайского района г. Минска оставлено без движения ис-