

УДК 349.12

DOI 10.52928/2070-1632-2021-58-13-118-122

**ПРАВОМОЧИЕ ПОЛЬЗОВАНИЯ СУБЪЕКТОВ ОБЩИХ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБСЛУЖИВАНИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ:
НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ**

Г.В. КРАСУЦКИЙ

(Белорусский государственный университет, Минск)

ORCID <https://orcid.org/0000-0003-4724-833X>

Правомотчие пользования землей является неотъемлемым элементом обеспечения ее эффективного использования. Системность, комплексность и стабильность правового регулирования соответствующих общественных отношений призваны обеспечить защиту прав землепользователей. В статье проведен анализ научных подходов, законодательства и практики его применения по отдельным проблемным вопросам реализации правомочия пользования земельными участками, находящимися на общем праве. Автором внесены предложения, которые могут быть использованы при совершенствовании законодательства об охране и использовании земель. Внесение соответствующих изменений и дополнений будет способствовать сокращению общего количества земельных споров, их оперативному и обоснованному разрешению, а также защите прав землепользователей при реализации ими своих правомочий пользования земельными участками, находящимися на общем праве, в том числе от посягательств других участников этого права.

Ключевые слова: общие права на земельные участки, правомочие пользования земельным участком, порядок пользования земельным участком.

Введение. Как известно, в настоящее время Кодекс Республики Беларусь о земле (далее – КоЗ) только в отношении права собственности прямо предусматривает, что земельный участок может принадлежать на праве общей собственности нескольким лицам (ч. 2 ст. 12 КоЗ). Вместе с тем с учетом специфики земельных отношений, возникновение общих прав на землю возможно, вне зависимости от правовых форм ее использования, широкий перечень которых закреплен в КоЗ. В то же время в земельном законодательстве нет единого подхода к понятию общих прав для каждой из таких форм, а изучение судебной практики показало, что весьма распространены споры о порядке пользования земельными участками, предназначенными для жилищного строительства, сложность разрешения которых обусловлена, в том числе, наличием пробелов в правовом регулировании соответствующих отношений.

Теоретическую основу настоящей статьи составили труды белорусских ученых: В.Ф. Чигира, И.С. Шахрай, Л.А. Самусенко; российских ученых Р.П. Мананковой, Р.Н. Шалайкина и др.

Цель статьи заключается в научно-практическом анализе правового регулирования вопросов реализации правомочия пользования земельными участками, находящимися на общих правах, а также в выработке предложений по совершенствованию земельного законодательства.

Основная часть. Так, в КоЗ закреплены только две общие нормы, которые определяют права и обязанности землепользователей на земельные участки, находящиеся на общем праве. В частности, согласно ч. 9 ст. 69 КоЗ и ч. 17 ст. 70 КоЗ землепользователи земельного участка, на котором расположены капитальные строения (здания, сооружения), находящиеся в их общей долевой собственности, осуществляют права и обязанности, предусмотренные указанными статьями, пропорционально своим долям в праве собственности на капитальные строения (здания, сооружения) либо долям в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения. Таким образом, законодатель дал общую установку о том, что пользование земельными участками, находящимися на общем праве, осуществляется пропорционально долям в праве собственности на капитальные строения (здания, сооружения), расположенные на таких участках.

Обращает на себя внимание тот факт, что о наличии указанного проблемного вопроса высказываются и отечественные ученые. В частности, И.С. Шахрай применительно к определению порядка пользования земельным участком отмечает, что «в правоприменительной деятельности сложилась практика решения данных вопросов..., однако в земельном законодательстве отсутствуют какие-либо специальные нормы и даже упоминание такой возможности» [9, с. 192].

В пп. 9 – 11 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 22 декабря 2011 г. № 9 «О практике рассмотрения судами земельных споров» (далее – постановление № 9) предприняты меры по устранению обозначенных пробелов и даны разъяснения судам о критериях, которыми необходимо руководствоваться при выборе варианта порядка пользования земельным участком. Вместе с тем, отсутствие законодательной регламентации минимизирует возможности определения порядка пользования земельным участком при возникновении разногласий по взаимному соглашению землепользователей, так как они вынуждены руководствоваться субъективными представлениями о принадлежащих им правах и обязанностях, а также разъяснениями существующих положений закона. Более того, при рассмотрении соответствующих споров суды для их разрешения также ограничены в выборе норм, подлежащих применению.

По нашему мнению, наличие таких законодательных пробелов обусловлено тем, что доля в праве не рассматривается в КоЗ как объект земельных отношений. При этом ни в цивилистической науке, ни в науке земельного права нет единства мнений по вопросу о сущности понятия «доли» в праве. Одни авторы придерживаются точки зрения о том, что реальная доля рассматривается как конкретная, обособленная в природе часть общего имущества, принадлежащая отдельному собственнику [7, с. 455]; другие указывают, что употребление термина «реальная доля» возможно в смысле определенной части общего имущества, выделенной отдельному собственнику во владение и пользование без обособления ее в природе [2, с. 30]. Полагаем, что именно вторая точка зрения соответствует подходу, закреплённому в законодательстве Республики Беларусь, поэтому в этом контексте необходимо рассматривать вопросы реализации правомочия пользования земельными участками.

Надо сказать, что в целом в науке сформировались подходы к содержанию указанного правомочия, которые в свою очередь могут быть спроецированы и на земельные участки, права на которые имеют несколько лиц.

Так, еще в советской цивилистической литературе право пользования определялось как возможность извлекать из вещи ее полезные свойства, в том числе получать плоды и доходы в процессе эксплуатации этой вещи [3, с. 90]. В современной белорусской науке правомочие пользования рассматривается как юридически обеспеченная возможность извлечения из имущества его полезных свойств в процессе личного или хозяйственного потребления имущества [1, с. 646]. Применительно к земельным участкам это правомочие комплексно проанализировано И.С. Шахрай, которая отмечает: «Правомочие пользования может быть реализовано гражданами с учетом следующих особенностей: возможные варианты использования земли (целевое назначение) в общем виде закреплены земельным законодательством; использование земельного участка по целевому назначению является одновременно и правом, и обязанностью субъекта прав на землю; землепользователь несет иные обязанности, связанные с использованием земли: осуществлять мероприятия по охране земель, благоустройство земельных участков, не нарушать права других землепользователей, соблюдать установленные ограничения (обременения) прав на земельный участок» [6, с. 320]. Для сравнения, Р.Н. Шалайкин рассматривает пользование как установленную законом возможность эксплуатации земельного участка в соответствии с целевым назначением, с извлечением полезных свойств и доходов [4, с. 31].

Таким образом, приведенные мнения ученых свидетельствуют о достаточно широкой содержательной составляющей исследуемого правомочия, но все они сопряжены с тем, что пользование земельным участком должно осуществляться в соответствии с его целевым назначением. С учетом такого ограничения у землепользователей должна быть обеспеченная законодательством возможность реализации своих правомочий, независимо от правовой формы использования земельного участка, места его расположения, границ, площади и волеизъявления иных лиц. Вместе с тем, осуществление правомочия пользования земельным участком, находящимся на общем праве, в ряде случаев представляет определенную сложность, вследствие чего в судебной практике¹ сформировался ряд концептуальных предложений, которые могли бы быть учтены при совершенствовании законодательства:

– при определении порядка пользования земельным участком общее право на него не прекращается, земельный участок остается единым, в пользование выделяются конкретные части земельного участка;

– порядок пользования земельным участком должен определяться в соответствии с долями землепользователей в праве на земельный участок, а не на расположенное на нем капитальное строение. В то же время изменение размера долей в праве на капитальное строение в результате раздела не является основанием для изменения размера долей в праве на земельный участок;

– при определении порядка пользования земельным участком определяемые каждой из сторон части могут быть менее минимального размера, установленного ст. 36 КоЗ.

Стоит также учесть еще один практический аспект определения порядка пользования земельным участком. Так, как правило, суды определяют порядок пользования на основании заключения судебной экспертизы, поэтому при выборе конкретного варианта учитывается то, что в заключении они предлагаются под конкретные варианты раздела капитального строения, если такой раздел производится или уже произведен. Представляется, что этот подход основан на принципе единства судьбы земельного участка и расположенного на нем капитального строения, а также на разъяснениях, которые даны в постановлении № 9. Для наглядности следует привести следующий пример.

При разрешении гражданского дела по иску Р. к Д. о разделе жилого дома, определении порядка пользования земельным участком, взыскании денежных компенсаций, устранении препятствий в осуществлении права собственности на жилой дом, по встречному иску Д. к Р. о понуждении к совершению действий, взыскании суммы, денежной компенсации, разделе жилого дома, определении порядка пользования земельным участком судом определен порядок пользования земельным участком по варианту 2 заключения экспертов от 29 декабря 2017 г., с учетом варианта раздела жилого дома, хозяйственных построек. Судом указано, что иные предложенные экспертами варианты не могут быть положены в основу решения суда, поскольку разработаны под иные варианты раздела спорного домовладения. Определением судебной коллегии по гражданским делам Минского

¹ О практике применения судами земельного законодательства (по материалам обзора) : обзор судебной практики Верховного Суда Республики Беларусь [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: Беларусь. Технология 3000. / ООО «ЮрСпектр»; Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2020.

областного суда от 28 июня 2018 г. решение суда Минского района от 27 февраля 2018 г. оставлено без изменения, а кассационная жалоба ответчицы Д. – без удовлетворения².

Изучение и анализ вступивших в законную силу судебных постановлений показал, что, при рассмотрении споров об определении порядка пользования земельными участками, судами учитываются: соответствие фактически выделяемых частей земельного участка идеальным долям землепользователей в праве на земельный участок, указанных в правоудостоверяющих документах; расположение надворных построек; сложившийся порядок пользования земельным участком; наличие зарегистрированных и незарегистрированных строений, иных объектов пользования сторонами; возможность использования участка в соответствии с его целевым назначением, возможность обеспечения подъезда и прохода к строениям и т.д. Если надворные постройки, сооружения, насаждения, принадлежащие одному собственнику строения, оказываются на той части земельного участка, которая определена в пользование другого собственника строения, судами обсуждается вопрос о возможности их переноса либо сноса.

Учитывая длящийся характер земельных отношений, необходимо иметь в виду, что фактические обстоятельства по использованию земельного участка могут изменяться, в связи с чем закономерным является возникновение споров об изменении порядка пользования им. К таким обстоятельствам могут относиться изменения субъектного состава, а также изменения, связанные с использованием участка по целевому назначению (возведение строений и сооружений, высаживание насаждений, прокладка газопровода и т.д.), подтверждением чему может служить пример из судебной практики.

В иске А.Вл.А., А.А.А. к Л.М.А., А.В.А., А.Ал.А. об изменении порядка пользования земельным участком истцы указали, что решением суда Минского района от 27.03.2007 г. определен порядок пользования земельным участком. Они не могут начать строительство пристройки к жилому дому, пользоваться земельным участком, так как въезд на участок занят наземным газопроводом и электрическим столбом. Строительство наземной пристройки к дому невозможно, поскольку под землей проложен газопровод. Просили изменить порядок пользования и определить его согласно варианта № 3 заключения эксперта. Разрешая спор, суд установил, что решением суда Минского района от 27.03.2007 г. порядок пользования земельным участком определен, изменение состава землепользователей со стороны истцов не произошло.

Оценивая избранный истцами вариант с точки зрения определенного в нем условия: изменение согласованной схемы генплана застройки земельного участка для возможности строительства собственниками квартиры № 1 хозяйственной постройки – навеса для хранения личного автомобиля, суд пришел к выводу, что он не соответствует закону, так как влечет за собой необходимость возложения обязанности на ответчика А.Ал.А. обращаться за совершением указанных действий, а в последующем демонтировать фундамент, разрешение на возведение которого получено в установленном законом порядке. Истцы от возможной компенсации за работы по демонтажу и строительные материалы, вложенные в его строительство, отказались. Суд пришел к выводу, что определенный в решении суда от 27.03.2007 г. вариант наиболее ясно, полно и оптимально определяет порядок пользования сторонами соответствующими частями земельного участка, а также принадлежащими им на праве собственности частями дома и хозяйственными постройками, способствует использованию участка в соответствии с его целевым назначением. Суд также пришел к выводу, что с 27.03.2007 г. до момента разрешения спора не произошло существенного изменения обстоятельств, являющихся основанием для определения иного порядка пользования земельным участком. Решением суда Минского района от 09 апреля 2018 г. постановлено отказать в удовлетворении иска А.Вл.А., А.А.А. к Л.М.А., А.В.А., А.Ал.А. об изменении порядка пользования земельным участком. Определением судебной коллегии по гражданским делам Минского областного суда от 26 июля 2018 г. решение суда оставлено без изменения, а апелляционная жалоба – без удовлетворения³.

Проанализировав суть спора, а также выводы, к которым пришел суд, можно заключить, что правоприменительная практика направлена на реализацию принципов стабильности и эффективности землепользования, защиты прав землепользователей, а возможность осуществления ими своих правомочий не должна зависеть от воли иных участников общего права, но и не может нарушать их прав. Соответственно, по нашему мнению, изменение определенного судом порядка допустимо либо по взаимному соглашению правообладателей земельного участка, либо судом в исключительных случаях, вызванных объективными обстоятельствами, влекущими невозможность дальнейшего его сохранения.

В то же время, следует констатировать, что нормы об общих правах распространяются на все закрепленные в КоЗ формы использования земли. Это, в свою очередь, служит предпосылкой для обсуждения вопроса о признании доли в праве в качестве самостоятельного объекта земельных отношений, что неоднократно обосновывалось белорусскими авторами [5; 8].

Кроме того, представляется целесообразным более активное применение в законодательной и правоприменительной практике принципа диспозитивности, сбалансированного соответствующим механизмом признания и защиты государством зарегистрированных прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В этой связи одним из возможных вариантов решения такой задачи является закрепление в КоЗ права землепользователей заключать договор о порядке пользования земельным участком, подлежащий государственной регистрации в территориальных организациях по государственной регистрации недвижимого

² Архив суда Минского района за 2018 г. – Гражд. дело № 2-7/18.

³ Архив суда Минского района за 2018 г. – Гражд. дело № 2-189/18.

имущества, прав на него и сделок с ним. Предметом договора должен быть конкретный вариант порядка пользования, разработанный специалистами в области землеустройства местных исполнительных и распорядительных органов или юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, выполняющими работы по делению, слиянию земельных участков, установлению (восстановлению) или изменению границ земельных участков. Представляется, что предлагаемый правовой механизм будет способствовать повышению правовой культуры землепользователей; обеспечению полноценного правового регулирования отношений на диспозитивных началах; стабильности этих отношений; предупреждению возникновения земельных споров, а также их наиболее оперативному разрешению с учетом положений договора.

Считаем, что в КоЗ также должна быть закреплена норма о том, что порядок пользования определяется судом с учетом вышеперечисленных предложений лишь при недостижении соглашения между землепользователями и, как правило, на основании заключения эксперта или специалиста в области землеустройства.

Представляется также целесообразным закрепить в законе такие объекты государственной регистрации, как договор о порядке пользования земельным участком, изменение права пользования земельным участком на основании договора о порядке пользования или судебного постановления, поскольку как таковое право у землепользователей имеется, но оно претерпевает изменения, обусловленные появлением условных границ возможного землепользования. Поскольку государственная регистрация является юридическим актом признания и подтверждения государством изменения правомочия пользования, то отражение в регистре недвижимого имущества соответствующих сведений будет обеспечивать защиту прав землепользователей и эффективное использование земельных участков, находящихся на общих правах, а также будет служить превентивной мерой к сокращению количества земельных споров по данным вопросам.

Заключение. Подводя итог, можно сделать вывод, что для разрешения проблем по реализации правомочия пользования земельными участками субъектами общих прав на них, следует предусмотреть в КоЗ норму о том, что порядок пользования определяется либо по взаимному соглашению землепользователей, в том числе путем заключения договора о порядке пользования, либо в судебном порядке. В этой связи предлагаем в процессе дальнейшего совершенствования законодательства внести соответствующие изменения и дополнения:

– В статье 69 КоЗ закрепить следующие положения:

порядок пользования земельным участком, находящимся на общем праве, определяется по взаимному соглашению землепользователей, в том числе путем заключения договора о порядке пользования земельным участком, исходя из размера долей в праве на него и приходящейся на нее площади, если иное не предусмотрено соглашением между ними, с соблюдением градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил;

при определении порядка пользования земельным участком каждому землепользователю выделяется та часть участка, которая прилегает к его части дома, а также на которой располагаются находящиеся в его собственности и (или) пользовании надворные постройки, сооружения и насаждения, если иное не предусмотрено соглашением между землепользователями. Общий двор в пользование собственников строений выделяется в случае невозможности устройства отдельных проходов (проездов) к принадлежащим каждому из них капитальным строениям, а также к надворным постройкам, сооружениям и насаждениям, если технически невозможно осуществить их перенос;

при определении порядка пользования земельным участком выделяемые каждой из сторон части земельного участка могут быть менее минимального размера, установленного ст. 36 КоЗ;

предметом договора о порядке пользования земельным участком является конкретный вариант порядка пользования, разработанный специалистами в области землеустройства местных исполнительных и распорядительных органов или юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, выполняющими работы по делению, слиянию земельных участков, по установлению (восстановлению) или изменению границ земельных участков;

при недостижении соглашения между землепользователями порядок пользования земельным участком определяется судом с учетом вышеуказанных предложений и, как правило, на основании заключения эксперта или специалиста в области землеустройства местных исполнительных и распорядительных органов либо юридического лица, индивидуальным предпринимателем, выполняющими работы по делению, слиянию земельных участков, по установлению (восстановлению) или изменению границ земельных участков.

– Статью 4 Закона Республики Беларусь «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» дополнить такими объектами государственной регистрации, как договор о порядке пользования земельным участком, изменение права пользования земельным участком на основании договора о порядке пользования или судебного постановления.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданское право. В 3 т. : учеб. / А.В. Каравай [и др.] ; под ред. В.Ф. Чигира. – Минск : Амалфея, 2008. – Т. 1. – 864 с.
2. Мананкова, Р.П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству / Р.П. Мананкова. – Томск : Изд-во Томск. ун-та, 1977. – 214 с.

3. Научно-практический комментарий к Гражданскому кодексу Белорусской ССР / К.А. Борзова [и др.] ; под общ. ред. В.Ф. Чигира. – Минск : Беларусь, 1991. – 528 с.
4. Шалайкин, Р.Н. Особенности содержания права собственности на землю / Р.Н. Шалайкин // Проблемы правоохранительной деятельности. – 2011. – № 2. – С. 30–32.
5. Самусенко, Л.А. Доли в правах на земельные участки: проблемы правового закрепления / Л.А. Самусенко // Юстиция Беларуси. – 2015. – № 4. – С. 50–53.
6. Шахрай, И.С. Система прав граждан на земельные участки: особенности и перспективы развития / И.С. Шахрай // Конституционные права и свободы: проблемы интерпретации и реализации в национальных правовых системах : сб. ст. междунар. науч.-практ. конф., Новополоцк, 28–29 окт. 2016 г. : в 3 т. / Полоцк. гос. ун-т, Регион. учеб.-науч.-практ. Юрид. центр ; редкол.: И.В. Вегера (отв. ред.) [и др.]. – Новополоцк : ПГУ, 2016. – Т. 3. – С. 316–324.
7. Советское гражданское право. В 2 т. / О.С. Иоффе [и др.]. ; отв. ред. О.С. Иоффе. – Л. : Изд-во Ленингр. ун-та, 1971. – Т. 2. – 520 с.
8. Шахрай, И. Земельные участки и их части как объекты земельных правоотношений / И. Шахрай // Юстиция Беларуси. – 2015. – № 11. – С. 50–54.
9. Шахрай, И.С. Некоторые проблемы возникновения и реализации общих прав на земельные участки в Республике Беларусь / И.С. Шахрай // Векторы развития законодательного обеспечения государственной земельной политики: опыт XX века и современность : сб. материалов по итогам междунар. науч.-практ. конф., Москва, 18 дек. 2018 г. / отв. ред. С.А. Липски, Е.А. Позднякова. – М. : ГУЗ, 2018.

REFERENCES

1. Karavaj, A.V., Laevskaya, E.V., Moroz, V.P., Romanenko, V.A., Romanovich, A.N., Salej, E.A., Sadovskaya, E.A. ... Chigir, V.F. (2008). *Grazhdanskoe pravo*. v 3 t. T. 1, Minsk: Amalfeja. (In Russ.).
2. Manankova, R.P. (1977). *Pravootnoshenie obshhej dolevoj sobstvennosti grazhdan po sovetskomu zakonodatel'stvu*. Tomsk: Izd-vo Tomsk. un-ta. (In Russ.).
3. Borzova, K.A., Gavze, F.I., Glebova, L.V., Godunov, V.N., Levyj, V.V., Meshkova, N.N., Romanovich, A.N. ... Chigir, V.F. (1991). *Nauchno-prakticheskij kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Belorusskoj SSR*. Minsk: Belarus'. (In Russ.).
4. Shalajkin, R.N. (2011). Osobennosti soderzhaniya prava sobstvennosti na zemlju [Peculiarities of the content of proprietary right on the land]. *Problemy pravoohranitel'noj dejatel'nosti*, (2), 30–32. (In Russ., abstr. in Engl.).
5. Samusenko, L.A. (2015). Doli v pravah na zemel'nye uchastki: problemy pravovogo zakreplenija. *Justicija Belarusi. [Justice of Belarus]*, (4), 50–53. (In Russ.).
6. Shahraj, I.S. (2016). Sistema prav grazhdan na zemel'nye uchastki: osobennosti i perspektivy razvitija. In *Konstitucionnye prava i svobody: problemy interpretacii i realizacii v nacional'nyh pravovyh sistemah* : v 3 t. T. 3. Novopolock: PGU, 316–324. (In Russ.).
7. Ioffe, O.S., Musin, V.A., Posse, E.A. (et all.) (1971). *Sovetskoe grazhdanskoe pravo*. V 2 t. T. 2. Leningrad: Izd-vo Leningr. un-ta. (In Russ.).
8. Shahraj, I. (2015). Zemel'nye uchastki i ih chasti kak ob'ekty zemel'nyh pravootnoshenj. *Justicija Belarusi. [Justice of Belarus]*, (11), 50–54. (In Russ.).
9. Shahraj, I.S. (2018). Nekotorye problemy vznikovenija i realizacii obshhih prav na zemel'nye uchastki v Respublike Belarus'. In *Vektory razvitija zakonodatel'nogo obespechenija gosudarstvennoj zemel'noj politiki: opyt XX veka i sovremennost'* Eds. S.A. Lipski, E.A. Pozdnyakova. Moscow: GUZ. (In Russ.).

Поступила 09.07.2021

**ENTITLEMENT TO USE OF SUBJECTS OF GENERAL LAND RIGHTS GRANTED
FOR THE CONSTRUCTION AND MAINTENANCE OF RESIDENTIAL BUILDINGS:
SOME PROBLEMS OF REALIZATION**

G. KRASUTSKI

The right to use land is integral to ensuring its efficient use. The consistency, complexity and stability of legal regulation of the relevant public relations are designed to ensure the protection of the rights of land users. The article analyzes the scientific approaches, legislation and its practical applications on certain problematic issues of the implementation of the right to use land plots under common law. The author made proposals that can be used to improve legislation on the protection and use of land. Appropriate changes and additions will help to reduce the total number of land disputes, their prompt and reasonable resolution, as well as protect the rights of land users in the exercise of their rights to use land on common law, including from encroachments by other participants in this right.

Keywords: *general rights to land, the right to use the land, the procedure for using the land.*