

следует разработать конкретные признаки антипубличной направленности данных сделок, а также дифференцировать противоправные условия сделок на: абсолютные (нарушающие вещные и иные абсолютные права третьих лиц) и относительные (нарушающие обязательственные и корпоративные права третьих лиц);

2. В случае признания целесообразности разграничения не соответствующих законодательству сделок на ничтожные и оспоримые, сделки, нарушающие вещные и иные права третьих лиц, следует относить к ничтожным. А сделки, нарушающие обязательственные права третьих лиц, следует относить к ничтожным или оспоримым в зависимости от содержания относительных правоотношений и возможных имущественных последствий.

### **Список использованной литературы**

1. Андреев, В.К. Сделка и ее недействительность/ В.К. Андреев// Юрист. – 2014. – № 1. – С. 8–12.

2. Петрищев, В.С. Проблемы применения норм о недействительности сделок в свете изменений ГК РФ/ В.С. Петрищев, А.С. Подмаркова// Закон. – 2014. – № 12. – С. 132–140.

3. О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г., № 25// Консультант плюс [электронный ресурс]: Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_181602/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/). – Дата доступа: 10.11.2023.

**УДК 349.412.2**

***Е. В. Парукова***

*(Гомельский государственный университет имени Ф. Скорины, Гомель)*

### **ПРИБРЕТАТЕЛЬНАЯ ДАВНОСТЬ КАК ОСНОВАНИЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

*В статье рассматривается институт приобретательной давности как основание возникновения прав на земельный участок. Автором сделан сравнительный анализ института приобретательной давности в соответствии с законодательством об охране и использовании земель и гражданским законодательством в целях выявления особенностей его реализации применительно к земельным участкам как объектам земельных правоотношений. Результатом проведенного исследования, в том числе основываясь на результатах сравнительного анализа норм действующего законодательства, явилось предложение о необходимости дальнейшего совершенствования законодательства (внесение изменений и дополнений в ч.1 ст.56 Кодекса Республики Беларусь о земле).*

Проблемы института права собственности на землю всегда стояли остро на всем протяжении становления, функционирования и развития белорусской государственности. Традиции отношения к собственности формируются в каждом государстве по-своему, в первую очередь, в силу специфики его исторического развития.

Кроме исторических предпосылок на формирование института собственности большое влияние оказали религиозные догматы. Наиболее естественным, исходя из исторических и религиозно-нравственных предпосылок вплоть до XVIII вв., все же является отношение к собственности, как к коллективному явлению.

В новейшей истории, наряду с уже существовавшей государственной формой собственности, постановлением Верховного Совета Республики Беларусь от 1 октября 1991 г. № 1110–XII «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–XII «О праве собственности на землю», в котором были указаны ее субъекты и объем их правомочий по владению, пользованию и распоряжению земельными участками. Согласно указанному Закону, право приобретать земельные участки в частную собственность получили граждане Республики Беларусь, постоянно проживающие на ее территории и приравненные к ним физические лица [1].

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: помимо граждан возможность приобретения в частную собственность земельных участков получили юридические лица и иностранные государства [2].

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 был расширен состав субъектов права частной собственности на землю: впервые предусмотрена возможность нахождения земельных участков в частной собственности иностранных граждан и лиц без гражданства, при условии, что они являются родственниками наследодателя [3].

Новая редакция Кодекса Республики Беларусь о земле, вступившая в законную силу с 1 января 2023 года существенно расширяет права иностранных граждан и лиц без гражданства в отношении возможности нахождения у них земельных участков на праве собственности и пожизненного наследуемого владения. Так, земельные участки могут находиться в частной собственности указанных граждан, если законодательные акты не предусматривают иного, в случае приобретения на основании гражданско-правовой сделки зарегистрированных долей в праве собственности на земельный участок и расположенные на нем жилой дом, дачу, в том числе не завершенные строительством и законсервированные в установленном порядке, зарегистрированную квартиру в блокированном жилом доме, садовый домик либо признания за данными гражданами в судебном порядке долей в праве собственности на эти объекты и др.

Таким образом, право частной собственности на землю – это относительно новый для Республики Беларусь вид права, поменять менталитет граждан очень сложно, поэтому активность юридических лиц и граждан по приобретению земельных участков в собственность пока, к сожалению, не очень большая. Так, по состоянию на 1 января 2023 года в частную собственность граждан Республики Беларусь предоставлено около 85 тыс. га земель, или около 13 % от общего количества находящихся у них земель.

Анализ развития земельного законодательства в Республике Беларусь позволяет сделать вывод о том, что перечень прав граждан на землю постоянно расширяется, прослеживается и тенденция расширения круга субъектов земельной собственности.

Более подробно хотелось бы остановиться на отдельных основаниях возникновения и прекращения права собственности на землю по законодательству Республики Беларусь.

Основанием возникновения права государственной собственности на землю служит нормативный правовой акт. Впервые право государственной собственности Республики Беларусь на землю было закреплено в ст. 5 Декларации Верховного Совета Республики Беларусь от 27.07.1990 № 193-XII «О государственном суверенитете Республики Беларусь». В дальнейшем это право было закреплено в ст. 41 Закона Республики Беларусь от 11.12.1990 № 457-XII «О собственности в Республике Беларусь», в ст. 2 Кодекса о земле 1999 г. Статья 12 Кодекса о земле 2008 г. закрепляет презумпцию нахождения земель, земельных участков в собственности государства, если они не находятся в частной собственности граждан Республики Беларусь, в частной собственности иностранных граждан и лиц без гражданства, в частной собственности негосударственных юридических лиц Республики Беларусь и в собственности иностранных государств, международных организаций. Право государственной собственности на землю также может возникнуть на основании

решения уполномоченного государственного органа о прекращении права частной собственности на земельный участок; постановления суда о принудительном изъятии земельного участка из частной собственности в собственность Республики Беларусь; заявления гражданина, юридического лица о добровольной безвозмездной передаче земельного участка из частной собственности в собственность Республики Беларусь.

Основанием возникновения права частной собственности на землю может стать решение уполномоченного государственного органа о предоставлении земельного участка в частную собственность; гражданско-правовая сделка с земельным участком (в том числе приобретение земельного участка с аукциона); наследование земельного участка или постановление суда, устанавливающее право частной собственности на землю.

Рассматривая основания возникновения права частной собственности на землю, необходимо особое внимание уделить такому основанию, как приобретение прав на земельный участок, владение которым осуществляется в течение длительного времени.

Детальный анализ ст.56 Кодекса о земле и ст.235 Гражданского кодекса, регламентирующих институт приобретательной давности, позволит выделить некоторые особенности его реализации применительно к земельным участкам как объектам земельных правоотношений.

Так, приобрести право на земельный участок по давности владения согласно ст. 56 Кодекса о земле вправе только граждане Республики Беларусь, т.е. из сферы действия данной нормы исключены иные субъекты земельных правоотношений, указанные в ст.4 Кодекса о земле. Данное обстоятельство является отличительной особенностью института приобретательной давности в земельном законодательстве, так как ст. 235 Гражданского кодекса указывает в качестве субъектов указанного института граждан и юридических лиц. При этом под гражданами понимаются граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства. Реализовать право, закрепленное в ст. 56 Кодекса о земле, гражданин Республики Беларусь может в случае отсутствия документа о предоставлении земельного участка, либо документа, удостоверяющего право на земельный участок, либо в случае использования земельного участка, граница и (или) размер которого не совпадают с границей и (или) размером, указанными в документе о предоставлении земельного участка либо документе, удостоверяющем право на земельный участок. Вышеуказанные ситуации могут наличествовать одновременно в любом сочетании.

Для реализации права, закрепленного в ст. 56 Кодекса о земле, необходимо добросовестно, открыто и непрерывно владеть земельным участком как своим собственным в течение 15 и более лет. Добросовестность означает, что гражданин не должен выступать в роли лица, самовольно захватившего чужой земельный участок. То есть говорить о добросовестности завладения земельным участком можно лишь в случаях, когда владелец предполагает, что имеющиеся у него правоустанавливающие документы имеют юридическую силу и закрепляют определенные права на землю.

Приобретательная давность требует открытого владения вещью, что предполагает его очевидность, осведомленность о владении любого другого лица.

Непрерывным будет считаться владение, если оно не прерывалось в течение всего срока. Непрерывность владения означает, что к владельцу не предъявлялся иск собственника об отобрании у него имущества и что он не признавал права собственности на данное имущество другого лица.

Законом установлен минимально необходимый срок для того, чтобы добросовестное и открытое владение было положено в основу приобретения права на земельный участок: давность постоянного, непрерывного владения должна составлять не менее 15 лет подряд. При этом необходимо учитывать срок исковой давности для истребования земельного участка из чужого незаконного владения.

Добросовестность, открытость и непрерывность владения земельным участком подтверждаются сведениями, внесенными в земельно-кадастровую документацию, либо

строительным паспортом и (или) паспортом домовладения и (или) документами об уплате земельного налога. То есть в целях недопущения возникновения прав на самовольно занятые земельные участки ч. 2 ст. 56 Кодекса о земле указывает на конкретные документальные доказательства, которыми подтверждается добросовестность, открытость и непрерывность владения земельным участком.

Статья 56 Кодекса о земле, в отличие от ст. 235 Гражданского кодекса, предоставляет более широкий выбор правовых титулов на земельный участок гражданину Республики Беларусь: земельный участок при соблюдении вышеуказанных условий может быть приобретен в частную собственность, либо получен в пожизненное наследуемое владение, либо в аренду в сложившейся границе и (или) размере, не превышающем закрепленных законодательством норм. Однако законодатель не устанавливает субъекта, уполномоченного на выбор одного из указанных правовых титулов, что порождает определенные сложности в реализации данного института и, соответственно, требует четкой правовой регламентации.

Свои особенности имеет порядок возникновения права на земельный участок в силу ст. 56 Кодекса о земле, которая не содержит порядка приобретения земельного участка на перечисленных правах, а лишь указывает на то, что граждане имеют право в соответствии с законодательством приобрести этот земельный участок. Вместе с тем в постановлении Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 22.12.2011 № 9 «О практике рассмотрения судами земельных споров» установлено, что граждане Республики Беларусь, претендующие на приобретение земельного участка в частную собственность, в пожизненное наследуемое владение, аренду на основании ст. 56 (в предыдущей редакции – ст.44) Кодекса о земле, приобретают это право по решению соответствующего исполнительного и распорядительного органа. Решение исполнительного и распорядительного органа по данному вопросу может быть обжаловано в суд. Кроме того, согласно ст.56 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 г. № 133-З «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», документом, являющимся основанием для государственной регистрации возникновения права собственности на недвижимое имущество по приобретательной давности, является решение местного исполнительного и распорядительного органа, подтверждающее приобретательную давность, либо судебное постановление об установлении факта приобретательной давности.

Следовательно, гражданин должен обращаться с соответствующим заявлением в местный исполнительный орган, наделенный полномочиями по предоставлению земельных участков, предоставить документы (выписки из них), указанные в ст. 56 Кодекса о земле, а в случае отказа обжаловать его в судебном порядке. Суд рассматривает жалобы на отказ в предоставлении земельного участка, проверяя этот отказ на соответствие законодательству.

В связи с вышеизложенным, представляется целесообразным дополнить ч.1 ст.56 КоЗ и изложить ее в следующей редакции: «Граждане Республики Беларусь, у которых отсутствуют документ о предоставлении земельного участка либо документ, удостоверяющий право на земельный участок, или которые используют земельный участок, граница и (или) размер которого не совпадают с границей и (или) размером, указанными в документе о предоставлении земельного участка либо документе, удостоверяющем право на земельный участок, но которые добросовестно, открыто и непрерывно владеют земельным участком как своим собственным в течение 15 и более лет, имеют право в соответствии с законодательством приобрести этот земельный участок в частную собственность или получить его в пожизненное наследуемое владение, аренду в сложившейся границе и (или) размере, не превышающем размера, установленного статьей 46 настоящего Кодекса, по решению местного исполнительного комитета, принятому в соответствии с его компетенцией».

## Список использованной литературы

1. Ерофеев Б.В., Краснов Н.И., Сыродоев.Н.А. Нормативные акты о земле. - М., 1978. - 25 с.
2. Крассов, О. И. Понятие и содержание правового режима земель / О. И. Крассов // Экологическое право. – 2003. – № 1. – С. 20 –24.
3. 3 риска инвестора при расторжении инвестиционного договора с государством [Электронный ресурс]. – Режим доступа [https://probusiness.io/government\\_regulation/358-3-riska-investora-pri-rastorzhenii-investicionnogo-dogovora-s-gosudarstvom.html](https://probusiness.io/government_regulation/358-3-riska-investora-pri-rastorzhenii-investicionnogo-dogovora-s-gosudarstvom.html). – Дата доступа: 02.04.2021.

УДК 323.2

*Е. П. Рожок*

*(Белорусский государственный университет, Минск)*

### ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЕМЕЙНАЯ ПОЛИТИКА В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

*В статье анализируются социально-политические аспекты мероприятий, направленных на поддержку и укрепление семейной политики Республики Беларусь. В рамках государственной социальной политики обозначены актуальные вопросы развития данного вектора, рассмотрен ряд нормативно-правовых актов, обозначены перспективы решения демографических проблем.*

Значимым направлением государственной политики Республике Беларусь является укрепление семьи. Ряд важнейших положений семейной политики закреплены в Концепции национальной безопасности Республики Беларусь [1]. Сохранение традиционных семейных и межпоколенческих связей, демографическая безопасность, обеспечивающая увеличение численности населения, обозначены как пути развития страны на ближайшую пятилетку. Семейная политика, определяется как «комплекс мер, задачами которого являются поддержка семьи, гармонизация ее функционирования в рамках традиционных взглядов общества» [2, с. 257].

Основными направлениями государственной семейной политики Республики Беларусь, закрепленными в Указе Президента «Об утверждении Основных направлений государственной семейной политики Республики Беларусь» являются: сохранение ценности семьи, понимание важности роли семьи в жизни общества, в воспитании и социализации новых поколений, в защите и укоренении традиционных семейных ценностей, в необходимости принятия социальных мер по поддержке семей, в определении стратегии и тактики, проводимой законодательной и исполнительной властью, направленной на актуализацию укрепления белорусской семьи как социального института [3].

Объектом семейной политики является семья как важный социально-политический институт, основой которого является стабильность всего общества в целом. В Конституции Республики Беларусь (статья 32) семья определена как группа из двух или более лиц, которые связаны отношениями родства или отношениями, вытекающими из брака совместно проживающих и имеющих общих бюджет, супруги находятся в равноправных семейных отношениях [4]. Семья – это и основа общества, и значимый фактор политического процесса. Духовно-нравственные ценности, традиции, культура, самобытность составляют сложное многомерное политическое эволюционирующее явление формирующее фундамент семьи. Имидж семьи рассматривают как элемент имиджа страны в контексте достижения и защиты национальных интересов в политической и экономических сферах.