

правовых актов Респ. Казахстан «Әділет». – 2018 – Режим доступа: https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=1040583. – Дата доступа: 26.03.2018.

5. О модельном законе «Об охране почв» [Электронный ресурс] : постановление Совета Межпарламентской Ассамблеи государств – участников Содружества Независимых Государств, № 29-16 [принято в г. Санкт-Петербурге 31.10.2007 г.] // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

6. О модельном Земельном кодексе для государств – участников СНГ [Электронный ресурс] : постановление Межпарламентской Ассамблеи государств – участников Содружества Независимых Государств, № 24-8 [принято в г. Санкт-Петербурге 04.12.2004 г.] // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. – Минск, 2018.

Заец Е. И.

ВЛАДЕНИЕ ЗЕМЛЕЙ: ПРАВОВЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ

*Киевский национальный университет имени Тараса Шевченко,
Украина*

На современном этапе развития земельного права, продолжения реформирования земельных правоотношений на основе совершенствования правовых форм присвоения и оборота земельных участков, научный интерес и практическую необходимость, с точки зрения существования и применения, составляет институт владения землей. Справедливо отмеченное в юридической литературе [1, с. 509] забвение этого исторического способа господства над земельным участком сегодня не дает возможности решить ряд проблем использования земли без зарегистрированного права на земельный участок.

Исторически понятие владения возникло первично по отношению именно к земле [2, с. 157], хотя впоследствии римское право распространило его практически на все виды имущества. Римские юристы связывали владения с освоением земли родами и видели в нем естественное выражение непосредственного и властного отношения к земле. Владение представляло с исторической точки зрения отношение, предшествовавшее собственности и породило ее. В римском праве это «естественное» владения получило правовую защиту [2, с. 158].

Согласно классическим взглядам владение определяется как достаточно длительное, укрепленное, обеспеченное от постороннего вмешательства физическое, реальное господство над вещью, в единстве *corpus* и *animus*, то есть фактическое господство, соединенное с намерением владеть. Анализируя состав фактического отношения лица к вещи при владении, римские юристы различали два элемента: 1) субъективный – *animus possidendi* – намерение или воля владеть вещью, для себя, и

б) объективный – *corpus possessionis* – реальное господство над предметом владения [2, с. 158].

Анализ современного состояния развития земельных правоотношений, связанных с обособленным господством над земельными участками, дает возможность утверждать о наличии многочисленных случаев фактического владения земельными участками, особенно в сельской местности.

Таковыми примерами являются:

- 1) самовольное занятие земельных участков;
- 2) приобретательная давность;
- 3) использование земельных участков, право на которые находится в процессе оформления;
- 4) использование земельных участков, право на которые длительное время остается недооформленным;
- 5) использование земельных участков при выполнении гражданско-правовых и хозяйственно-правовых «неземельных» договоров (подряда и т. п.);
- 6) выморочное наследство;
- 7) передача земельного участка в пользование без намерения оформления права и т. п.

Действующее земельное законодательство Украины исходит из презумпции правового владения землей. Прежде всего это касается права собственности. Согласно ч. 1 ст. 84 Земельного кодекса Украины (далее – ЗКУ) в государственной собственности находятся все земли Украины, кроме земель коммунальной и частной собственности. Данная норма толкуется как правовая позиция, согласно которой в Украине так называемых «ничейных» земель нет. В то же время практика применения земельного законодательства знает примеры, когда земельные участки не относятся ни к одной из указанных форм права собственности: земельные участки выморочного наследства (подавляющее большинство из которых находится в сельской местности), земельные участки с момента смерти владельца до момента принятия наследства и т. д. Такие участки часто используются, но такое пользование не может быть титульным.

Другим примером являются земельные участки, использование которых подпадает под признаки приобретательной давности. По мнению автора, ст. 119 ЗКУ, возможно, и сформулирована неудачно, но, очевидно, рассчитана на случаи добросовестного, открытого и непрерывного пользования земельным участком в течение 15 лет, если лицо по определенным причинам не имеет документального подтверждения своего права на землю. Такие причины не обязательно вытекают из самовольного захвата земельного участка. Отсутствие документов может быть

связано с их потерей во времена, когда электронных регистрационных систем не существовало, или права на землю не были должным образом оформлены еще в советское время из-за низкого уровня правовой культуры и правового неосведомленности граждан в этих вопросах. Обладание такими земельными участками нельзя считать незаконным. И до момента оформления юридического титула на землю субъект должен законом признаваться фактическим владельцем, право которого относительно земельного участка должно защищаться.

Особую группу фактических владельцев сегодня составляют лица, совершившие самовольный захват земельных участков, т. е. завладели ими абсолютно незаконно. Римские юристы считали, что владение может появляться вне всякой связи с правом собственности и быть даже его нарушением. Лицо, которое приобрело каким-то образом чужую вещь, будет отвечать перед собственником. Тем не менее, римское право охраняло и владение само по себе и не предполагало его произвольных нарушений, независимо от оснований его возникновения [2, с. 159].

Таким образом, приведенные и рассмотренные выше примеры фактического владения земельными участками в Украине свидетельствуют об отсутствии понимания и признания законодателем самой возможности существования такого явления, как беститульное владения землей. Но объективное существование последнего требует такого понимания, правового регулирования и правовой защиты.

Библиографические ссылки

1. Скловский, К. И. Собственность в гражданском праве / К. И. Скловский. – 4-е изд. – М. : Статут, 2008. – 922 с.
2. Римское частное право : учебник / под ред. проф. И. Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского. – М. : Юрист, 1996. – 544 с.

Землякова Г. Л. **ВОЗМОЖНА И НУЖНА ЛИ ГАРМОНИЗАЦИЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА СТРАН – ЧЛЕНОВ ЕАЭС?**

Институт государства и права Российской академии наук, г. Москва

Одной из основных целей Евразийского экономического союза является стремление к формированию единого рынка товаров, услуг, капитала и трудовых ресурсов в рамках Союза (ст. 4 Договора о Евразийском экономическом союзе 2014 г.).

Согласно ст. 67 Договора (раздел XV) либерализация торговли услугами, учреждения, деятельности и осуществления инвестиций осуще-