

### *Список использованных источников*

1. Бринчук М. М. Экологическое право: объекты экологических отношений. – М. : Ин-т гос-ва и права РАН, 2011. – 152 с.
2. Рыженков А. Я. Субъекты и объекты экологических правоотношений // Правовая парадигма. – 2020. – Т. 19. – № 4. – С. 100–109.
3. Об изменении Закона Республики Беларусь «Об охране окружающей среды»: Проект Закона Республики Беларусь, 25 янв. 2023 г. [Электронный ресурс]. – URL: <https://pravo.by/document/?guid=3951&p0=2022079001>
4. Пономарев М. В. Человек как субъект и объект экологических правоотношений // Журнал российского права. – 2016. – № 1 (229). – С. 147–153.
5. Бринчук М. М. Законы природы и общества: монография. В 2-х ч. – М.: Юрлитинформ, 2015. – Ч. I. – 544 с.
6. Жлоба А. А. Об объектах экологических правоотношений // Влияние межгосударственных интеграционных процессов на развитие аграрного, экологического, природоресурсного и энергетического права: тез. докл. междунар. науч.-практ. конф., Минск, 26–27 апр. 2018 г. / Белорус. гос. ун-т ; редкол.: Т. И. Макарова (отв. ред.) [и др.]. – Минск: БГУ, 2018. – С. 104–106.
7. Транин А. А. Экологически неблагоприятные территории – особый объект экологических правоотношений // Экологическое право. – 2012. – № 1. – С. 28–34.
8. Лизгаро В. Е. Объекты экологических правоотношений в контексте формирования эколого-безопасного пространства // Государство и право в XXI веке : материалы международной научно-практической конференции, посвященной 95-летию юридического факультета Белорусского государственного университета, 26–27 ноября 2020 г., г. Минск / БГУ, Юридический фак. ; [редкол.: Т. Н. Михалёва (гл. ред.) и др.]. – Минск: БГУ, 2021. – С. 1031–1034.

***Шахрай И. С.***

### **НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

***Ирина Сергеевна Шахрай***, кандидат юридических наук, доцент; доцент  
кафедры экологического и аграрного права юридического факультета

*Белорусский государственный университет,  
пр. Независимости, 4, 220030, г. Минск, Беларусь, [ekolog\\_310@mail.ru](mailto:ekolog_310@mail.ru)*

Одним из аспектов, который требует осмысления с позиций обновленного земельного законодательства (Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008 г. был изложен в новой редакции от 18 июля 2022 г.; далее – КоЗ) и правоприменительной практики, является реализация общих прав на земельные участки. Примечательно, что новая редакция КоЗ закрепила доли в праве на земельные участки в качестве объектов земельных отношений и общие требования к их обороту. Вместе с тем

землепользователи могут быть заинтересованы в разделе земельного участка, в том числе находящегося на долевом праве, в натуре.

Следует отметить, что КоЗ и Положение о порядке деления, слияния и изменения целевого назначения земельных участков, утвержденное постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13 января 2023 г. № 32 (далее – Положение), используют разнообразные понятия: делимые и неделимые земельные участки, деление, раздел либо деление (раздел) земельных участков. Соотношение терминов «деление» и «раздел» четко не проводится, а системный анализ указанных актов позволят усомниться в обоснованности различия формулировок. Например, ст. 10 КоЗ называется «деление и слияние земельных участков», однако в ней употребляется преимущественно термин «раздел». В числе недостатков, связанных с нормотворческой техникой, отметим также полное дублирование отдельных норм (например, п. 1, 6 ст. 10 КоЗ и п. 3 Положения), что противоречит ст. 28 Закона Республики Беларусь от 17 июля 2018 г. № 130-З «О нормативных правовых актах».

В качестве особенности новой редакции КоЗ можно назвать отмену ряда прямых запретов, включая запрет на раздел земельных участков, предоставленных для строительства и обслуживания жилого дома, вне раздела такого дома, а также иных капитальных строений (зданий, сооружений – до завершения их строительства. Анализ закрепленных в п. 2 ст. 10 КоЗ условий раздела земельных участков в названных случаях (он осуществляется на основании решения о разрешении раздела) вызывает вопрос о возможности и порядке раздела участка в связи с разделом жилого дома (согласно КоЗ в предыдущей редакции это был единственно возможный вариант) или уже после завершения строительства иных объектов. Отсутствие в этих случаях необходимости принятия исполнительным комитетом или администрацией свободной экономической зоны решения о разрешении раздела лишь косвенно следует из анализа совокупности положений земельного законодательства, в связи с чем требуется уточнение ст. 10 КоЗ.

Одним из условий раздела земельного участка, не связанного с разделом жилого дома, п. 2.2 ст. 10 КоЗ называет внесение платы (доплаты) за земельный участок или за право аренды земельного участка (п. 2 ст. 36, п. 2 ст. 37 КоЗ), которая в зависимости от принятых областными, Минским городским исполнительными комитетами решений может исчисляться на основе кадастровой либо рыночной стоимости земельного участка. Проблемой является отсутствие специальных правил рыночной оценки земельных участков (отношения по оценочной детальности в целом регулируются Указом Президента Республики Беларусь от 13 октября 2006 г. № 615 «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» и утвержденным им Положением об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь), что создает риск субъективного подхода к землепользователям, выразившим намерение осуществить раздел земельного

участка и иные распорядительные действия, которые связываются в КоЗ с наличием таких дополнительных условий.

Пунктом 2 Положения предусмотрено, что деление возможно в отношении земельных участков: а) создание которых, права, ограничения (обременения) прав на которые зарегистрированы в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – ЕГРН); б) на которые землепользователями получены документы, удостоверяющие права на них, с установленными на местности фиксированными границами либо в отношении которых актами законодательства допускается установление нефиксированных границ.

Правоприменительные сложности в этой части неминуемо будут возникать в связи с отсутствием конкретных норм, учитывающих исторические особенности формирования и применения земельного законодательства. Так, изначально наполнение ЕГРН осуществлялось при массовом первичном государственном кадастровом учете земельных участков (постановление Государственного комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь от 1 июня 2001 г. № 6), а выданные до 1 февраля 2006 г. документы, удостоверяющие права на земельные участки, являются действительными и имеют одинаковую юридическую силу со свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации (п. 3 ст. 23 КоЗ). Таким образом, на практике могут иметь место ситуации (и такие ситуации будут весьма распространены), когда право на земельный участок удостоверено выданным ранее Государственным актом, но сведения об участке внесены в ЕГРН в указанном выше порядке. Сложно ответить однозначно, охватываются ли такие случаи п. 2 Положения.

Второе условие, установленное названным пунктом, вызывает не меньше вопросов. Анализ белорусского земельного законодательства, действовавшего в различные периоды (ст. 24, 125 Земельного кодекса БССР от 24 декабря 1970 г., Кодексов Республики Беларусь о земле от 11 декабря 1990 г. (ст. 20), от 4 января 1999 г. (ст. 18), от 23 июля 2008 г. (ст. 11) и его новой редакции от 18 июля 2022 г. (ст. 12)), позволяет утверждать, что за редким исключением границы земельных участков должны были устанавливаться как фиксированные (с закреплением точек поворота межевыми знаками на местности и определением их координат геодезическим способом). Наполнение ЕГРН при массовом кадастровом учете не позволяло сверять юридические границы участков с фактическими, в то же время их расхождение на величину, превышающую предельную погрешность, встречалось и встречается повсеместно.

Проведение мероприятий, направленных на решение указанной проблемы, было предусмотрено постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 29 августа 2016 г. № 16 «О некоторых вопросах ведения единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним» и осуществляется путем нормализации границ земельных участков. Как свидетельствует изучение публичной кадастровой карты ([www.map.nca.by](http://www.map.nca.by)), земельные участки,

границы которых требуют нормализации или имеющие границы без статуса (в отношении которых информации о необходимости нормализации отсутствует), по-прежнему значительно преобладают. Фактически такие участки приравниваются к участкам без фиксированных границ, что не учтено в вышеназванном Положении. Последнее, как уже отмечено, предусматривает порядок разработки проекта деления лишь в случае, если были установлены фиксированные границы земельных участков; при выявлении несоответствия фактических границ земельных участков границам, указанным в правоудостоверяющих документах и (или) в документах ЕГРН, утраты ранее установленных межевых знаков, невозможности определения фиксированной границы земельного участка на местности разработка проекта деления приостанавливается (п. 17 Положения).

Таким образом, с учетом фактически сложившейся структуры земель Республики Беларусь вопросы деления земельных участков непосредственно связаны с проблемой определения их фиксированных границ. При этом законодательство (ст. 12 КоЗ, Инструкция о порядке проведения работ по установлению (восстановлению), изменению границ земельных участков, утвержденная постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь от 23 декабря 2022 г. № 44) не содержит предписаний, касающихся возможности установления (восстановления, нормализации) фиксированной границы земельного участка, если ранее они устанавливались, но нормализацию не проходили.

Согласно п. 13 Положения для выполнения работ по делению земельного участка предоставляется, помимо прочего, письменное согласие арендаторов, залогодержателей, обладателей сервитутов и иных прав, ограничений (обременений) прав на делимые или объединяемые земельные участки, а в случае отсутствия такого согласия – копия постановления суда о делении (разделе) земельных участков. При этом разрешение указанной категории земельных споров ст. 108 КоЗ не относит к исключительной компетенции суда (они могут быть рассмотрены и исполнительными комитетами), а разрешение споров, связанных с границами земельных участков, в отношении которых либо в отношении одного из которых фиксированная граница не устанавливалась, рассматриваются названной статьей как исключительная компетенция исполнительных комитетов.

Проведенный анализ позволяет отметить, что обновленное земельное законодательство Республики Беларусь уже нуждается в корректировках в части вопросов деления земельных участков и установления их фиксированных границ. Потребность в таких изменениях обусловлена недостаточным учетом на уровне законодательства фактических реалий, недостаточной согласованностью актов земельного законодательства более низкого уровня с КоЗ и несоблюдением иных нормотворческих требований.