

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
**к концепции проекта Закона Республики Беларусь**  
**«О родовых поместьях».**

**Настоящий проект Закона «О родовых поместьях» направлен на:**

- возрождение деревень, малых населенных пунктов, белорусской глубинки,
- привлечение в сельскую местность молодежи, людей в активной фазе жизни, в том числе создание условий для сознательного добровольного переселения из городов,
- создание условий для здорового образа жизни, улучшения состояния здоровья граждан,
- создание реальных условий для поддержки института семьи,
- стимулирование рождаемости, побуждение к созданию многодетных семей, рождению, взрослению и воспитанию в наиболее здоровых и гармоничных для ребенка условиях,
- стимулирование деятельного патриотизма, патриотического воспитания, реализации каждого желающего в усовершенствовании среды своего обитания, личной ответственности за окружающее пространство,
- сохранение окружающей среды, разумное отношение к природным богатствам,
- стимулирование предпринимательской инициативы в сельской местности,
- развитие экологического туризма, в том числе въездного.

**Механизм реализации обозначенных задач и целей:** внедрение в белорусское законодательство новой модели проживания в сельской местности – родовое поместье и поселения, из них состоящие.

**Описание предложенной модели:**

Более пятнадцати лет множество людей на постсоветском пространстве, в том числе и граждане Республики Беларусь, интересующиеся вопросами гармоничного, близкого к природе, образа жизни и создания экологически благоприятных условий существования человека и общества, знакомы с идеей «РОДОВЫХ ПОМЕСТИЙ».

В художественной форме идея родовых поместий изложена в серии книг российского писателя В.Н. Мегре «Звенящие кедры России». Однако эта идея знакома не только его читателям, но и широкому кругу людей, интересующихся вопросами экологических поселений.

В воплощенном виде «родовое поместье» - это участок земли площадью не менее 1 гектара, предоставленный гражданину и его семье для постоянного проживания, с расположенными на нем постройками (жилой дом, хозяйственные строения, места хранилища продуктов подсобного хозяйства, мастерская и т.д.), который в силу достаточно большой площади позволяет спланировать и создать условно замкнутую экологическую и хозяйственную систему, подразумевающую наличие огорода, сада, хозяйственного водоема, многолетних насаждений (зеленая изгородь, лесные деревья, кустарники, луговая растительность), обеспечивающих возможность:

- комфортного постоянного проживания семьи,
- обеспечения семьи экологически чистыми продуктами питания, путем выращивания продуктов сельского хозяйства без применения удобрений и химикатов (за счет обитания на участке естественных врагов вредителей с/х растений – птиц, животных и т.д., и применения экологически-дружественных технологий возделывания с/х культур, обеспечивающих повышение плодородия почв), возделывания иных продуктов экологически чистыми способами,
- создания условий для здорового (чистый воздух, вода, продукты питания) и гармоничного развития человека в естественных природных условиях с момента зачатия, рождения и в дальнейшем на протяжении всей жизни,
- утилизации в пределах одного поместья биологически-разлагаемых отходов жизнедеятельности членов семьи (рода),
- обеспечение социальной и экономической защищенности человека (семьи) в силу наличия у каждого желающего: а) обустроенного места жительства (или обитания в более широком смысле), б) возможности самостоятельного производства экологически чистых продуктов питания, в) возможности максимально эффективного использования предоставленных человеку от рождения способностей и ресурсов,
- сохранения свойств и характеристик на протяжении многих поколений жизни одной семьи.

#### **Фактическое состояние и динамика развития данного явления.**

Родовые поместья – уже состоявшийся факт. Общее количество хозяйств, построенных по принципу родовых поместий (земельный участок не менее 1 га, формирование структуры с сочетанием дикоросов и культурных растений, экологические методы хозяйствования), которые созданы и создаются на постсоветском пространстве, исчисляется десятками тысяч.

Стремление к созданию родовых поместий и жизни в них является мощным общественным явлением, получившим признание и нормативное закрепление во многих регионах. В нескольких субъектах федерации России приняты законы, закрепляющие статус родовых поместий и гарантирующие предоставление всем желающим земельного участка площадью не менее 1 га для обустройства родового поместья и проживания в нем. Первым из этого ряда в России стал Закон Белгородской области «О родовых усадьбах в Белгородской области» от 18.02.2010 года (с 2013 года переименован в Закон «О родовых поместьях»). В настоящее время идет обсуждение вопроса о принятии федерального закона РФ о родовых поместьях. Проект предоставления гражданам России «дальневосточного гектара», фактически являясь одним из механизмов создания родовых поместий, получил беспрецедентный общественный резонанс и вызвал непосредственный интерес к переселению в восточные регионы РФ тысяч людей, причем заинтересованность проявили в том числе жители крупных городов.

Активная работа ведется в Украине. Предложен для оценки ключевыми ведомствами законопроект, прорабатывается пилотный проект сети поселений, построенных на указанных принципах, в Житомирской области.

Идея родовых поместий имеет поддержку у властей Казахстана.

В Республике Беларусь создание родовых поместий несколько затруднено сложностями в получении земли необходимых характеристик, однако и у нас их создано или находится в стадии создания более 200 хозяйств, в их реализации задействовано более 500 человек. Реальный интерес проявляет значительно большее количество наших сограждан.

### **Практические наработки и тенденции, связанные с внедрением родовых поместий.**

Как уже указано выше, родовые поместья как общественное явления и социальный институт состоялись. Создателями родовых поместий достигнуты определенные результаты и проанализированы тенденции.

С точки зрения общегосударственных интересов, принятие закона «О родовых поместьях» будет способствовать:

- добровольному переселению части граждан Республики Беларусь в сельскую местность за счет правового закрепления привлекательной модели проживания в сельских поселениях (значительный интерес в обществе существует именно к данной форме – родовым поместьям),

- даст развитие новому направлению белорусского села (новый тип сельского населенного пункта – поселение, состоящее из родовых поместий),

- повышению благосостояния белорусского общества, социальной защищенности за счет обеспечения стабильного уровня жизни семей, поскольку фактическая стоимость и материальная отдача (доход) от

обустроенного родового поместья (как совокупности объектов и ресурсов, на нем расположенных), существенно выше стоимости и потенциальной отдачи от существующих видов недвижимого имущества, принадлежащих гражданам (квартир, коттеджей на небольших участках, дачных домиков и т.д.), а стоимость экологически чистой продукции уже сегодня значительно превышает стоимость и ценность продуктов массового сельхозпроизводства,

- обеспечение повышенной социальной и экономической защищенности той части граждан, которые создали свои родовые поместья.

Имеющаяся уже сегодня практика создания родовых поместий как в Республике Беларусь, так и в других странах (Российская Федерация, Украина, Казахстан и иные) указывает и на другие, неочевидные, позитивные моменты:

- привлечение туристов, в том числе иностранных, в глубинку, поскольку созданные родовые поместья и целые поселения, состоящие из родовых поместий, а также образ жизни их обитателей, являются привлекательным туристическим объектом,

- воссоздание традиционных (в нашем случае - белорусских и в целом - славянских) народных промыслов и ремесел,

- деятельная помощь жителей существующих поселений родовых поместий в культурной и общественной жизни региона, в котором они проживают (участие в местных культурных мероприятиях и праздниках, решение местных экономических, социальных и коммунальных вопросов, частично или полностью своими силами и за свой счет), конструктивное взаимодействие с местными органами власти,

- популяризация Республики Беларусь на международных тематических (экологических, культурно-просветительских) конференциях и форумах,

- укрепление наднациональных, трансграничных связей на основе мирного сосуществования, стремления к достижению гуманистических целей.

Наконец, действующие создатели родовых поместий могут заявить о реальном воплощении идей:

- патриотизма. Это находит воплощение в деятельном участии поселенцев в жизни общества, воссоздании истории и культуры края, но в еще большей степени, в воплощенной, деятельной ЛЮБВИ К РОДИНЕ в узком (родовое поместье) и широком (страна) понимании.

- укрепления семьи и семейных ценностей. Практика показывает, что создание и жизнь в родовых поместьях ведут к укреплению взаимной любви и уважения между супругами, усилению внутрисемейных связей, в том числе между несколькими поколениями одного рода, за счет постановки и достижения общих целей (по созданию родового поместья, деятельности в

нем и т.д.), а также за счет обеспеченной жизни в гармоничных природных условиях. Уже сегодня многие семьи создателей родовых поместий стали **многодетными**, поскольку социальная, экономическая обеспеченность, наряду с созданием гармоничных и здоровых условий жизни и любви в семье, способствуют продолжению рода.

- внедрение образа жизни с многократно более низким, чем принято сегодня, влиянием на окружающую среду (как минимум, в части создания мусора, сбросов и выбросов нечистот и т.д.), при этом незначительные неблагоприятные влияния в полной мере компенсируются благоприятным воздействием на природную среду (выращивание диких и культурных растений, возделывание экологически чистой продукции и т.д.).

Практика уже созданных поселений, состоящих из родовых поместий, показывает следующее:

- к созданию родовых поместий приступают социально активные, ведущие здоровый образ жизни, преимущественно молодые люди (семьи молодых людей), осознанно выбирающие родовое поместье своим образом жизни.

- подавляющее большинство сегодняшних поселенцев родовых поместий осознанно ведут трезвый образ жизни, не курят, и тем более не употребляют запрещенные вещества.

### **Необходимость правового регулирования.**

Как уже указано выше, без правового закрепления понятия «родовое поместье», и решения на уровне закона ряда вопросов (создания, существования, правового статуса, в том числе имущества) родового поместья, создание родовых поместий заинтересованными в этом гражданами Республики Беларусь значительно затруднено, а уже созданные являются крайне уязвимыми.

Можно констатировать, что существующие сегодня в Республике Беларусь родовые поместья и поселения, из них состоящие, созданы путем приложения невероятных усилий и на основе компромиссов.

Для устранения пробелов в законодательстве группой энтузиастов разработана настоящая концепция Закона Республики Беларусь «О родовых поместьях». При этом проанализирован большой объем содержащейся в общем доступе (интернет, СМИ) информации о разработках в данной сфере в других государствах (тексты законов и законопроектов в России, Украине, их анализ и критика) что позволило наметить основные вопросы, требующие регулирования, определить сильные и слабые стороны проектов.

При разработке концепции Закона Республики Беларусь «О родовых поместьях» мы на доступном нам уровне постарались учесть те недостатки, которые были выявлены участниками аналогичных разработок в других

странах. По отдельным вопросам пришлось применить нестандартные подходы и юридические формулы.

### **Родовое поместье как особый объект гражданского права**

В силу особенностей родового поместья, принятие закона о родовых поместьях требует внесения уточнений и пересмотр отдельных положений законодательства о земле, лесного законодательства, гражданского законодательства (в части определения статуса имущества, составляющего родовое поместье, ограничения оборотоспособности родового поместья, определения порядка наследования и т.д.), а также некоторых смежных отраслей права.

Обращаем внимание, что отдельные моменты и вопросы в концепции обозначены лишь на уровне понятий и принципов.

Тем не менее, исходя из наработанной практики и самой сути родового поместья, необходимо отдельно заострить внимание на некоторых принципах, от которых, по нашему мнению, недопустимо отступать при создании законопроекта. Так, с учетом особенностей родового поместья как экологического комплекса, необходимо обеспечить его:

1) Неделимость. Данный принцип основан на том, что созданное и обжитое родовое поместье является условно замкнутым экологическим и хозяйственным комплексом, в котором исходя из его размеров определены условия для выращивания экологически чистой продукции на основании прогрессивных современных технологий, требующих, кроме непосредственно огорода, наличия на участке многолетних насаждений, водоема достаточной площади, как необходимой среды обитания естественных врагов вредителей с/х продукции, минимальной базы для животноводства. Кроме того, в этот комплекс должен быть вписан механизм полной утилизации биоразлагаемых продуктов жизнедеятельности семьи, немислимый на малом земельном участке. Это делает невозможным делению земельного участка, составляющего основу родового поместья без потери свойств такой экосистемы.

2) Минимальный размер единого земельного участка (1 га). Данный принцип также вытекает из условной замкнутости родового поместья как экологического и сельскохозяйственного комплекса, о чем указано выше. Данный минимальный размер обоснован научно и практически. Необходимо отметить, что для эффективного массового внедрения родовых поместий должно быть гарантировано предоставление земли в размере не менее 1 га – именно указанный размер воспринимается как минимально необходимый для создания родового поместья в среде состоявшихся и потенциальных создателей родовых поместий, в настоящее время именно на этот размер

участка ориентируются законодатели и разработчики законопроектов в других странах.

3) Особый подход к определению целевого назначения земельного участка. Целесообразно законодательное закрепление нового вида землепользования по целевому назначению: **«обустройство родового поместья и ведение поместного хозяйства»**. Данный вид землепользования должен подразумевать право на строительство и обслуживание жилого дома, необходимых хозяйственных построек, ведение сельского хозяйства (растениеводство, животноводство, пчеловодство и т.д.), право на создание хозяйственного водоема, на посадку и наличие на участке многолетних (лесных) деревьев и кустарников, возведение живой (зеленой, растительной) изгороди по периметру участка.

Ведение поместного хозяйства признается непредпринимательской деятельностью. К плодам сельскохозяйственной деятельности применимо законодательство, касающееся ведения личного подсобного хозяйства, т.е. освобождение от налогообложения выращенной продукции, право свободного распоряжения и т.д.

4) Гарантии экологически-приемлемых способов использования земли. В частности, запрет на использование в хозяйствовании агрессивных химических соединений (пестицидов, гербицидов и т.п.), технологий, приводящих к обеднению почв, загрязнению поверхностных и грунтовых вод, воздуха, культивации монокультур, уничтожению естественных видов и т.д.

### **Защита от недобросовестного использования**

С точки зрения необходимости защиты земельных и иных ресурсов от злонамеренного (с целью наживы), а равно нецелевого, использования, целесообразно закрепить:

1) Государственную собственность на землю, на которой располагается родовое поместье, с предоставлением ее владельцу поместья на праве пожизненного наследуемого владения (предпочтительно, как в наибольшей степени отражающее суть правомочий на участок). Как вариант, возможно рассмотреть предоставление земли в собственность, но при строгом соблюдении ценза по гражданству.

2) Ограничение максимального размера поместья (при этом не исключается возможность владения смежными участками представителями одного рода).

3) Для недопущения злоупотреблений и закрепления гарантий принадлежности родового поместья семье в нескольких поколениях, необходимо в корне ограничить оборотоспособность поместья, предусмотрев закрытый перечень оснований перехода прав на него:

- наследование представителю семьи (рода),
- безвозмездная передача в пользу представителя семьи (рода),
- добровольный отказ в пользу государства,
- принудительное изъятие в пользу государства при грубом нарушении условий землепользования.

Предлагается безусловный запрет на продажу, обмен, дарение поместья неограниченному кругу лиц как напрямую, так и с использованием обходных путей и схем.

### **Подходы и принципы**

Определяя гражданско-правовую природу родового поместья, считаем необходимым высказать мнение, что истинную его ценность составляет не недвижимость (постройки, сооружения), а особые природные свойства (растительный и животный мир, сложившийся устой взаимодействия обитателей и т.д., т.е. экологический комплекс), семейные ценности рода, создавшего и обустроившего поместье, связь поколений и уважение к предкам. В связи с этим, преследуя цель сохранить неизменными свойства и качества (в т.ч. единство и неделимость) каждого родового поместья из поколения в поколение, нами предлагается механизм наследования, при котором у родового поместья может быть только один единственный наследник, вне зависимости количества претендентов. При этом, неудовлетворенные интересы других претендентов на наследство в виде поместья должны компенсироваться их безусловным правом на создание своего собственного родового поместья в порядке, установленном законом.

Таким образом, предлагается следующий подход:

1) Все объекты собственности, расположенные на земельном участке, предоставленном для обустройства родового поместья и ведения поместного хозяйства, и неотделимые от этого земельного участка (недвижимость, растения, водные объекты и т.д.), составляют **единый неделимый имущественный комплекс родового поместья**.

2) Закрепление особого статуса хозяина родового поместья: **«единоличный владелец родового поместья»**, являющийся, как правило, главой семейства, и лицом, на которое подлежит регистрации земельный участок, и иное имущество, подлежащее государственной регистрации. Необходимость введения такого субъекта обусловлена единством и неделимостью родового поместья как имущественного комплекса.

3) Отсюда же следует недопустимость нахождения родового поместья в общей собственности (как совместной, так и долевой), т.е. необходимо закрепить юридические механизмы перехода прав на родовое поместье от прежнего к новому единоличному титульному владельцу, без возможности его раздела и споров, с этим связанных.



## Наследование родового поместья

Для сохранения единства, неделимости и иных свойств родового поместья видится необходимым особый порядок наследования родового поместья единоличному наследнику. Наибольшую сложность представляет определение такого наследника из числа претендентов. Сегодня в законодательстве Республики Беларусь не закреплено механизмов, которые позволили бы обеспечить переход прав на родовое поместье в порядке наследования без ущерба таким интересам, как:

- сохранение единства и неделимости родового поместья,
- сохранение единоличности владельца родового поместья,
- сохранение мира в семье (т.е. отсутствия почвы для споров в отношении прав на родовое поместье),
- при этом необходимо уберечь единственного наследника от необходимости выплаты компенсаций в пользу других претендентов на наследство, не получивших поместье.

С учетом того, что сама идея родовых поместий подразумевает почитание семьи (рода) как одной из наивысших ценностей, а значит, понимание каждым из представителей семейства ценности родового поместья и необходимости сохранения установленного порядка владения им, и уважения к такому порядку, пусть даже и в ущерб отдельным личным интересам, считаем допустимым определить порядок передачи родового поместья единственному наследнику, определяемому в установленном порядке, без выплаты компенсаций другим претендентам на наследство.

Предлагается закрепить юридическую конструкцию ступенчатого определения единственного наследника на родовое поместье, являющуюся своего рода компромиссом между соблюдением прав всех наследников, с одной стороны, и сохранением родового поместья, с другой.

Предлагается при первичной регистрации родового поместья обязать первого владельца составить и нотариально заверить **Устав родового поместья**, в котором предусмотреть максимально четкую и безусловную схему определения единого наследника (исходя из степени и линии родства, признаков возраста, пола, иных признаков, с указанием последующих альтернатив при отсутствии лица, соответствующего предыдущим требованиям и т.п.). Таким образом, должен быть зафиксирован четкий и бесспорный механизм определения единственного наследника на случай, если этот вопрос не разрешен владельцем в завещании. Внесение изменений в Устав возможно только по совместному решению всех совершеннолетних представителей рода, проживающих в родовом поместье, и также подлежит нотариальному заверению.

Круг возможных наследников родового поместья должен быть жестко ограничен только представителями рода владельца родового поместья. В том числе, если в завещании наследодателя – владельца родового поместья – наследником указано лицо, не состоящее с ним в родственных отношениях, то передача родового поместья такому лицу в порядке наследования не осуществляется.

При этом, необходимо учитывать, что получение родового поместья по наследству от представителя своего рода должно являться безусловной привилегией наследника-представителя рода, но не должно создавать для него непосильных обязательств перед другими претендентами на такое наследство.

В связи с этим, признавая особый статус родового поместья как наследственного имущества, в концепции закона предложена следующая ступенчатая схема определения единственного наследника родового поместья:

- по завещанию. При этом, указанный в завещании владельца родового поместья наследник должен быть указан как наследующий все имущество, либо четко указан как наследник родового поместья.

- при отсутствии завещания, либо если указанное в завещании лицо не входит в круг родственников наследодателя – владельца родового поместья, либо если завещание не позволяет однозначно определить наследника родового поместья, то единоличный наследник родового поместья определяется согласно Уставу родового поместья.

Указанная правовая конструкция («единый неделимый комплекс» и «единоличный владелец») в настоящее время не закреплена в законодательстве Республики Беларусь по отношению подобным правоотношениям. Тем не менее, наша история права знает подобные примеры. В частности, в период Великого Княжества Литовского и Речи Посполитой существовал институт «майорат», защищавший семейные земли от дробления или необдуманного распоряжения.

**Ключевые вопросы, требующие законодательного закрепления:**

1) Право каждого гражданина Республики Беларусь на получение земельного участка установленной площади (от 1 до 2 га) для обустройства родового поместья и ведения поместного хозяйства, и владение им.

2) Терминологический аппарат.

3) Определение статуса, закрепление прав и обязанностей владельца родового поместья и членов его семьи, в том числе обязанность использовать экологически-благоприятные способы хозяйствования, способствовать повышению плодородия почв, очищению воздуха (путем выращивания многолетних зеленых насаждений), вод, иных ресурсов.

4) Особый статус родового поместья как объекта гражданского права. Ограниченная оборотоспособность, особый порядок наследования.

5) Права на плоды и продукты от ведения поместного хозяйства.

6) Вопросы создания и существования поселения, состоящего из родовых поместий. Право на самоуправление в рамках действующего законодательства.

7) Механизм придания статуса родового поместья земельному участку (участкам), имеющемуся на законном праве у гражданина, и отвечающим по характеристикам требованиям, установленным в предлагаемом законе.

**Вопросы, не затронутые в концепции, но желательные к урегулированию и закреплению:**

1) Пределы минимальной удаленности земель, допустимых для создания родового поместья, от крупных населенных пунктов (цель: развитие сельских территорий, а не пригородов).

2) Упрощенный порядок нарезки, предоставления и планирования как отдельных участков, так и поселений (для стимулирования возрождения вымирающих деревень).

3) Механизм взаимодействия инициативных групп по созданию поселений с местными органами власти (вопрос актуальный, поскольку очень многие поселения созданы именно коллективами).

4) Критерии целевого и нецелевого использования земли, оснований для изъятия в связи с грубым нарушением правил землепользования.

5) Особые типы родовых поместий (отдельные, хуторского типа и т.п.)

6) Возможность расширения поселения до 150-200 поместий (как наиболее благоприятный размер для самофинансирования местных проектов, эффективного управления и самоуправления, решения социальных вопросов).

7) Меры государственной поддержки и стимулирования создания родовых поместий.