

РАЗРЕШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

Вопросы темы

1. Понятие земельных споров, их классификация.
2. Компетенция государственных органов в разрешении земельных споров.
3. Порядок рассмотрения земельных споров государственными органами.

В соответствии со ст. 108 Кодекса о земле «Государственные органы, разрешающие земельные споры» земельные споры подлежат разрешению:

Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами – связанные с границами земельных участков независимо от вида права на эти земельные участки, в отношении которых либо в отношении одного из которых фиксированная граница не устанавливалась;

судами – связанные с правом частной собственности на земельные участки, наследованием земельных участков, возмещением убытков, а также между участниками совместного домовладения, лицами, имеющими капитальные строения (здания, сооружения) в общей собственности;

Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами и (или) судами – иные земельные споры.

Порядок рассмотрения земельных споров Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами изложен в ст. 109 Кодекса о земле.

Земельные споры рассматриваются Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами по заявлению одной из заинтересованных сторон в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Земельный спор должен быть рассмотрен не позднее 1 месяца со дня поступления заявления, а спор, не требующий дополнительного изучения и проверки, – не позднее 15 календарных дней. При необходимости проведения специальной проверки, запроса дополнительных материалов Минский городской, городской (города областного подчинения), районный исполнительный комитет, в который поступило заявление, может продлить указанный срок, но не более чем на 1 месяц, одновременно уведомив об этом заявителя.

Необходимые для рассмотрения земельного спора материалы подготавливаются Минским городским, городским (города областного подчинения), районным исполнительным комитетом.

Для подготовки материалов по рассмотрению земельного спора Минский городской, городской (города областного подчинения), районный исполнительный комитет может образовывать комиссию в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Земельный спор рассматривается с участием заинтересованных сторон (их представителей), а также лиц, в интересах которых установлены ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут,

и иных заинтересованных лиц. Заинтересованные стороны и лица должны быть уведомлены о времени и месте рассмотрения земельного спора не позднее чем за 3 дня до его рассмотрения, а в случае образования Минским городским, городским (города областного подчинения), районным исполнительным комитетом комиссии по подготовке материалов по рассмотрению земельного спора – о времени и месте ее заседания не позднее чем за 3 дня до заседания.

В случае неявки одной из сторон, если от нее не поступило заявления о рассмотрении земельного спора в ее отсутствие, заседание комиссии по подготовке материалов по рассмотрению земельного спора и рассмотрение земельного спора откладываются, а течение срока рассмотрения земельного спора приостанавливается. Неявка стороны без уважительных причин по повторному вызову не является препятствием для заседания комиссии по подготовке материалов по рассмотрению земельного спора, а также для рассмотрения земельного спора.

Минский городской, городской (города областного подчинения), районный исполнительный комитет, рассматривающий земельный спор, принимает решение, предусматривающее порядок его исполнения и меры по обеспечению восстановления нарушенных прав землепользователей, которое не позднее 5 рабочих дней направляется каждой из сторон, участвовавших в земельном споре.

Каждая из сторон, участвующих в земельном споре, рассматриваемом Минским городским, городским (города областного подчинения), районным исполнительным комитетом, имеет право знакомиться с материалами по предмету земельного спора, делать из них выписки или снимать копии, представлять документы и иные доказательства, заявлять ходатайства, давать устные и письменные объяснения, возражать против ходатайств и доводов другой стороны, получать копию решения по земельному спору и обжаловать его в вышестоящий исполнительный комитет или в суд.

В случае если Минским городским, городским (города областного подчинения), районным исполнительным комитетом образована комиссия по подготовке материалов по рассмотрению земельного спора, каждая из сторон, участвующих в земельном споре, представляет документы и иные доказательства, заявляет ходатайства, дает устные и письменные объяснения, возражения против ходатайств и доводов другой стороны непосредственно в комиссию по подготовке материалов по рассмотрению земельного спора.

Обжалование решения по земельному спору приостанавливает его исполнение.

Исполнение решений по земельным спорам, рассмотренным Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами, обеспечивается соответствующим исполнительным комитетом или иными государственными органами в соответствии с их компетенцией.

Процесс рассмотрения земельных споров изложен в Положении о порядке рассмотрения земельных споров Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами и

образования комиссий по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров, утвержденным Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 13.01.2023 года №32. Данным Положением определяется порядок рассмотрения земельных споров Минским городским, городскими (городов областного подчинения), районными исполнительными комитетами (далее – местные исполнительные комитеты) и образования комиссий по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров (далее – комиссия).

Земельные споры рассматриваются местными исполнительными комитетами в порядке, установленном в Положении, с учетом требований Кодекса Республики Беларусь о земле.

Для целей Положения используются термины и их определения в значениях, определенных Кодексом Республики Беларусь о земле, а также следующие термины и их определения:

заинтересованная сторона – землепользователь, кандидат в правообладатели в отношении земельного участка, полагающий, что землепользователем, кандидатом в правообладатели в отношении смежного или иного земельного участка нарушены его права и охраняемые законом интересы, связанные с границами земельных участков, а также лица, в интересах которых установлены ограничения (обременения) прав на земельный участок, в том числе земельный сервитут;

земельный спор, связанный с границей земельного участка, – земельный спор, в результате разрешения которого предполагается выполнение работ по установлению (восстановлению) и (или) изменению границы хотя бы одного из спорных земельных участков, а также снос (демонтаж) капитальных строений (зданий, сооружений), других построек (ограждений) и совершение иных действий, в том числе связанных с самовольным занятием земельного участка (части земельного участка);

земельный участок, фиксированная граница которого не устанавливалась, – земельный участок, граница которого не устанавливалась либо в отношении которого устанавливалась нефиксированная граница или граница, восстановление которой по ранее оформленным землеустроительным материалам невозможно (в том числе граница, установленная аэрофотогеодезическим, картометрическим способом или без определения координат точек поворота границ земельных участков геодезическим способом в системе координат 1963 года или местной системе координат), или граница, установленная с ошибкой технического характера либо нарушением требований законодательства об охране и использовании земель и (или) прав и охраняемых законом интересов заинтересованных лиц, в том числе повлекшим признание недействительной государственной регистрации земельного участка;

необходимые для рассмотрения земельного спора материалы – акты обследования земельных участков, картографические материалы с границами земельных участков, копии градостроительной документации, иные материалы, необходимые для разрешения земельного спора.

Земельные споры, связанные с границей земельного участка, подлежат рассмотрению местными исполнительными комитетами согласно компетенции,

установленной в статье 108 Кодекса Республики Беларусь о земле, в отношении земельных участков, расположенных на территориях, на которых соответствующий местный исполнительный комитет осуществляет государственное регулирование и управление в области охраны и использования земель (далее – подведомственные территории).

В случае если земельные участки, в отношении которых возник земельный спор, расположены на двух и более подведомственных территориях, земельный спор рассматривается местным исполнительным комитетом, в который поступило заявление заинтересованной стороны, участвующей в земельном споре, с привлечением к такому спору других соответствующих местных исполнительных комитетов в качестве заинтересованных лиц.

Конфликт между субъектами земельных отношений, связанный с местоположением смежной границы земельных участков, в отношении которых устанавливались фиксированные границы, при отсутствии самовольного занятия земельных участков земельным спором не является и подлежит урегулированию путем восстановления границ земельных участков.

В целях рассмотрения земельного спора заинтересованная сторона подает в местный исполнительный комитет заявление о рассмотрении земельного спора с приложением имеющихся у заинтересованной стороны документов и материалов (их копий), подтверждающих возникновение земельного спора и обосновывающих требования заинтересованной стороны.

В заявлении указываются:

фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется), гражданство (при наличии), информация о регистрации по месту жительства (месте жительства иностранного гражданина или лица без гражданства), номер контактного телефона – если заявление подается гражданином;

полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации, учетный номер плательщика, адрес места нахождения, номер контактного телефона – если заявление подается юридическим лицом;

полное наименование, регистрационный номер и дата государственной регистрации, число, месяц, год рождения, учетный номер плательщика, место жительства, номер контактного телефона – если заявление подается индивидуальным предпринимателем;

адрес (местоположение), площадь, целевое назначение земельного участка и вид права на него;

информация о наличии на земельном участке капитальных (некапитальных) строений (зданий, сооружений), не завершенных строительством капитальных строений (зданий, сооружений), а также многолетних насаждений, посевов и иная относящаяся к существу земельного спора информация;

суть земельного спора;

требования заинтересованной стороны.

К заявлению прилагаются:

документы и материалы (их копии), удостоверяющие право на земельный участок, устанавливающие право на него, либо о предоставлении земельного участка;

документы и материалы (их копии), удостоверяющие право на капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, расположенные на земельном участке (при их наличии); разрешительная документация на строительство (при ее наличии); документы и материалы (их копии), подтверждающие геодезические измерения земельного участка, являющегося предметом спора (при их наличии); иные документы и материалы на усмотрение заинтересованной стороны.

Полномочия представителя участвующего в земельном споре гражданина должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, если иное не установлено законодательными актами, юридического лица – доверенностью, выданной юридическим лицом (уполномоченного должностного лица юридического лица – документом, подтверждающим полномочия должностного лица).

Необходимые для рассмотрения земельного спора материалы подготавливаются уполномоченным структурным подразделением местного исполнительного комитета или комиссией, в случае если она образована, в порядке и сроки, установленные решением местного исполнительного комитета.

При подготовке необходимых для рассмотрения земельного спора материалов обеспечивается получение документов и материалов, не приложенных к заявлению, необходимых для его рассмотрения, испрашиваются пояснения заинтересованных и иных лиц, заключения уполномоченных государственных органов, иных организаций, других лиц, оформляются материалы по результатам выезда на местность и принимаются иные необходимые меры в порядке и сроки, установленные законодательством.

Земельный спор рассматривается с участием заинтересованных сторон (их представителей) и иных заинтересованных лиц. Заинтересованные стороны и лица должны быть уведомлены о времени и месте рассмотрения земельного спора не позднее, чем за 3 дня до его рассмотрения, а в случае образования комиссии – о времени и месте ее заседания не позднее, чем за 3 дня до заседания.

Комиссия образовывается на постоянной основе в соответствии с решением соответствующего местного исполнительного комитета, в котором определяется ее персональный состав, назначается председатель комиссии из числа заместителей председателя местного исполнительного комитета и утверждается регламент ее работы.

В состав комиссии с их согласия по решению местного исполнительного комитета при необходимости могут включаться представители территориального органа Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды, государственного органа (учреждения), осуществляющего государственный санитарный надзор, других государственных органов и иных организаций.

В своей деятельности комиссия руководствуется действующим законодательством.

Основными задачами комиссии являются:

подготовка материалов для рассмотрения земельных споров местным исполнительным комитетом (актов обследования земельных участков,

картографических материалов с границами этих участков, копий градостроительной документации, иных материалов, необходимых для разрешения земельного спора);

подготовка проекта решения местного исполнительного комитета по земельному спору.

Работу комиссии возглавляет председатель, а во время его отсутствия – заместитель председателя комиссии.

Члены комиссии обязаны лично присутствовать на заседаниях комиссии.

Заседания комиссии проводятся по мере поступления поручений местного исполнительного комитета о рассмотрении земельного спора.

Комиссия работает на принципах свободы обсуждения вопросов и гласности.

Результаты работы комиссии оформляются протоколом, в котором отражаются содержание рассматриваемого вопроса и принятое по нему решение.

Члены комиссии в случае несогласия с принятым решением имеют право изложить в письменном виде особое мнение, которое приобщается к протоколу заседания комиссии.

Протокол заседания комиссии подписывается председателем и секретарем комиссии в день заседания комиссии.

Контроль за деятельностью комиссии осуществляет председатель местного исполнительного комитета.

Земельные споры рассматриваются в сроки, установленные в статье 109 Кодекса Республики Беларусь о земле.

Дополнительное изучение и проверка по земельному спору проводятся в случае необходимости дополнительного получения и анализа документов и материалов, не приложенных к заявлению, пояснений заинтересованных и иных лиц и (или) выезда на местность в целях установления фактов и обстоятельств, относящихся к земельному спору, в том числе для проведения соответствующих измерений и иных необходимых мероприятий. Специальная проверка по земельному спору проводится в случае необходимости получения в целях его рассмотрения заключений уполномоченных государственных органов, иных организаций, других лиц по вопросам, требующим специальных знаний в сферах деятельности, не относящихся к компетенции местного исполнительного комитета.

В случае неявки одной из сторон, если от нее не поступило заявления о рассмотрении земельного спора в ее отсутствие, заседание комиссии и рассмотрение земельного спора откладываются, а течение срока рассмотрения земельного спора приостанавливается. Неявка стороны без уважительных причин по повторному вызову не является препятствием для заседания комиссии, а также для рассмотрения земельного спора.

Уважительной причиной неявки заинтересованной стороны на заседание комиссии могут являться болезнь, отсутствие в Республике Беларусь или иная уважительная причина.

Проект решения местного исполнительного комитета по земельному спору подготавливается уполномоченным структурным подразделением местного

исполнительного комитета, а в случае, если образована комиссия, – этой комиссией в течение 3 рабочих дней после подписания протокола заседания комиссии.

Председателем комиссии проект решения местного исполнительного комитета по земельному спору вносится на очередное заседание исполнительного комитета в течение 5 рабочих дней после его подготовки.

Местный исполнительный комитет принимает решение по земельному спору, в котором предусматриваются порядок его исполнения и меры по обеспечению восстановления нарушенных прав землепользователей, в том числе об установлении фиксированных границ земельных участков (одного или нескольких из них) по фактическому пользованию с учетом правоудостоверяющих документов, выданных землепользователям смежных земельных участков, если фиксированные границы земельных участков (одного или нескольких из них) не устанавливались, и (или) принятии иных мер в соответствии с законодательством.

Местный исполнительный комитет в течение 5 рабочих дней после принятия решения по земельному спору направляет копию этого решения каждой из сторон, участвовавших в земельном споре, и иным заинтересованным лицам.