

О разрешении земельных споров

Любой неразрешенный конфликт между субъектами земельных отношений является земельным спором.

Законодательством об охране и использовании земель разрешение земельных споров разграничено по компетенции между местным исполнительным комитетом и судом.

В частности, **только судом** осуществляется разрешение земельных споров:

- **связанных с правом частной собственности на земельные участки;**

- **связанных с наследованием земельных участков;**

- **между участниками совместного домовладения (в том числе, споры о порядке пользования земельным участком и др.);**

- **между лицами, имеющими капитальные строения (здания, сооружения) в общей собственности (в том числе споры о размерах долей в праве на земельный участок и др.).**

Рассмотрение судами земельных споров осуществляется в соответствии с законодательством и в порядке, определенном постановлением Пленума Верховного суда Республики Беларусь от 22 декабря 2011 г. № 9 "О практике рассмотрения судами земельных споров". Иски предъявляются в суд по месту нахождения земельного участка.

Земельные споры, не относящиеся к вышеуказанным категориям, рассматриваются местными исполнительными комитетами в соответствии с компетенцией, предоставленной законодательством по принятию решений по изъятию и предоставлению земельных участков.

Местными исполнительными комитетами земельные споры рассматриваются по заявлению одной из заинтересованных сторон, а также по сведениям, поступившим в местный исполнительный комитет от организации по землеустройству, вместе с актом, в котором отражен факт отказа смежного землепользователя подписать акт об ознакомлении с фиксированной границей земельного участка, в случаях, когда присутствие смежного землепользователя и его подпись являются необходимыми.

Порядок разрешения земельных споров местными исполнительными комитетами различается в зависимости от предмета земельного спора и наличием либо отсутствием правоудостоверяющих документов на земельные участки, выступающие объектом земельного спора.

Земельный спор рассматривается в присутствии заинтересованных сторон, которые уведомляются о времени и месте рассмотрения земельного спора местным исполнительным комитетом не позднее, чем за три дня до его рассмотрения.

Рассмотрение земельного спора откладывается в случае неявки одной из сторон, если от нее не поступило заявления о рассмотрении земельного в ее отсутствие. При повторном отсутствии одной из сторон без уважительных причин рассмотрение земельного спора не откладывается.

В местных исполнительных комитетах в целях подготовки необходимых материалов по разрешению земельных споров образованы комиссии по подготовке материалов по рассмотрению земельных споров (далее – комиссия).

Комиссией осуществляется подготовка документов, необходимых для объективного и всестороннего рассмотрения земельного спора, в частности, актов обследования земельных участков, картографических материалов, а также истребование иных сведений, документов, находящихся в архивах и изготовленных, а также действовавших с момента предоставления спорного земельного участка либо возведения на нем домовладения, в том числе и градостроительной документации, отражающей судьбу спорных земельных участков.

Ход рассмотрения земельного спора отражается в протоколе работы комиссии, который подписывается председателем и секретарем комиссии.

По результатам работы комиссия готовит проект решения по земельному спору, который вносится председателем комиссии на очередное заседание исполнительного комитета.

Каждая из сторон, участвующих в земельном споре, 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 с занесением их в протокол работы комиссии.

Местный исполнительный комитет в течение 5 рабочих дней после принятия решения по земельному спору направляет копию этого решения заинтересованным лицам.

Решение по земельному спору может быть обжаловано в вышестоящий исполнительный комитет или в суд в течение одного месяца со дня получения копии решения по земельному спору.

Обжалование решения по земельному спору приостанавливает его исполнение.

Земельные споры, связанные с прохождением границ земельных участков, на которые оформлены, выданы правоудостоверяющие документы и в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним совершена государственная регистрация создания земельных участков, подлежат разрешению местными исполнительными комитетами в случаях, если государственная

регистрация создания земельных участков будет признана судом недействительной. С требованиями о признании недействительной государственной регистрации создания земельного участка в суд вправе обращаться одна из сторон земельного спора. Если судом будут удовлетворены требования о признании государственной регистрации земельного участка недействительной, то местным исполнительным комитетом подлежит рассмотрению земельный спор по определению границ земельных участков в вышеуказанном порядке.

В случае наличия спора, связанного с нарушениями, допущенными при установлении границ земельных участков, заинтересованным лицом должен быть предъявлен в суд иск о признании недействительной государственной регистрации создания земельного участка.

В случае, когда в ходе рассмотрения местным исполнительным комитетом земельного спора между заинтересованными лицами возникает имущественный спор о праве на недвижимое имущество, то разрешение земельного спора будет возможным после рассмотрения в судебном порядке спора о праве в отношении этого имущества.