ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫМИ И РАСПОРЯДИТЕЛЬНЫМИ ОРГАНАМИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

В статье 154 Кодекса о земле определено, что споры по вопросу землепользования или землевладения рассматриваются местными исполнительными и распорядительными органами по заявлению одной из сторон. Обязательно при этом участие заинтересованных сторон, которые должны быть уведомлены о времени и месте рассмотрения спора не позднее чем за три дня. В случае неявки одной из сторон, если от нее не поступило заявления о разбирательстве дела в ее отсутствие, рассмотрение дела откладывается. Неявка стороны без уважительных причин по повторному вызову не является препятствием для рассмотрения. Необходимые для разрешения спора материалы подготавливаются государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству. Для подготовки материалов по разрешению споров местные исполнительные и распорядительные органы могут в необходимых случаях образовывать комиссии.

Материалы подготавливает землеустроительный орган. В некоторых случаях (скажем, нарушения экологических норм и правил) материал может быть предоставлен и соответствующим территориальным органом Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды. Кроме того, для разрешения спора местная администрация вправе образовать комиссию из депутатов и представителей землеустроительных органов.

Решение местных исполнительных и распорядительных органов по итогам рассмотрения спора должно быть вынесено по существу, обосновано фактами и полностью соответствовать материалам дела и доказательствам.

При рассмотрении земельных споров местной администрацией должны неуклонно соблюдаться права сторон, участвующих в их разрешении.

Стороны имеют право:

* знакомиться с материалами по разрешению земельных споров, делать из них выписки;
* участвовать в рассмотрении земельного спора;
* предоставлять документы и другие доказательства;
* заявлять ходатайства;
* давать устные и письменные объяснения;
* возражать против ходатайств и доводов другой стороны;
* получить копию решения по земельному спору и при необходимости обжаловать его в соответствии с законодательством Республики Беларусь в вышестоящий орган.

Решение по земельному вопросу исполняется государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству или органом, указанным в решении. При обжаловании решения по земельному спору исполнение решения может быть приостановлено органом, вынесшим решение, либо вышестоящим органом.

На основании нового Кодекса о земле все земельные споры, разрешаемые в судебном порядке, можно условно разделить на две группы.

Первую образуют споры, подведомственные только суду, - споры, составляющие исключительную судебную подведомственность.

Ко второй относятся споры, которые вправе разрешить и соответствующий исполнительный и распорядительный орган, и суд. Их можно обозначить как споры, составляющие альтернативную судебную подведомственность.

Исключительную судебную подведомственность образуют земельные споры:

а) связанные с правом собственности на землю;

б) связанные с возмещением убытков и определением их размеров, причиненных изъятием или временным заня тием земельных участков, а также ограничением прав зем левладельцев или землепользователей ухудшением качества земель в результате деятельности юридических и физических лиц;

в) между наследниками в случае смерти главы крестьянского (фермерского) хозяйства, а также между наследниками и другими гражданами Республики Беларусь по поводу преимущественного права на дальнейшее ведение крестьянского (фермерского) хозяйства;

г) между гражданами, имеющими строения в общей собственности, о порядке владения общим земельным участком.

Кроме того, в судебном порядке разрешаются споры, касающиеся оценки, переоценки земель, земельных участков.

Кодекс о земле 1999 г. содержит ряд новелл, касающихся судебного порядка разрешения земельных споров.

К компетенции судов отнесено разрешение споров по вопросам владения и пользования землей, поскольку подведомственность споров землевладельцев и землепользователей определена альтернативно: данные споры могут стать предметом рассмотрения соответствующего исполнительного и распорядительного органа или судебного разбирательства.

Анализ главы 13 Кодекса о земле позволяет сделать вывод, что выбор органа по разрешению спора принадлежит заинтересованной стороне (участнику спора).

Обращение за защитой в суд не может связываться с требованием о предварительном соблюдении досудебного порядка разрешения спора. Землепользователь, землевладелец или собственник земли могут обращаться за защитой нарушенных прав непосредственно в суд. Возможность обратиться за защитой прав в суд является одной из важных гарантий защиты прав граждан, владеющих землей на праве собственности, важным средством защиты прав граждан, имеющих землю на праве пожизненно наследуемого владения или землепользования.

Пленум Верховного Суда Республики Беларусь в своем постановлении от 25 сентября 1997 г. № 11 “О некоторых вопросах применения земельного законодательства” с изменениями, внесенными постановлением Пленума от 25 марта 1999 г. № 4, разъяснил, что дела по спорам из земельных правоотношений подведомственны общим судам, если хотя бы одной из сторон в споре является гражданин и земельный спор не связан с осуществлением им предпринимательской деятельности.

Неподведомственны общим судам земельные споры, обеими сторонами в которых являются юридические лица, и том числе крестьянские (фермерские) хозяйства, предприниматели, осуществляющие свою деятельность без образования юридического лица, а также жалобы названных лиц на решения соответствующих исполнительных и распорядительных органов.

Все земельные споры такого рода можно разделить на несколько групп:

* споры граждан между собой и юридическими лица ми;
* земельные споры граждан, связанные с жалобами на решения органов государства, администрации предприятий и организаций по земельным делам;
* споры о преимущественном праве наследования земельного участка или сохранения права пользования им в установленных законодательством случаях.

Самостоятельную группу составляют имущественные споры землевладельцев и землепользователей, а также споры, связанные с оценкой, переоценкой земель, земельных участков. Например, судам подведомственны споры между гражданами, имеющими строения в общей собственности, о порядке владения земельным участком. Частью 2 ст.157 Кодекса о земле установлено, что порядок владения частью земельного участка определяется с учетом долей строения, принадлежащих гражданам, с соблюдением требований ст.17 Кодекса о земле.

Выделенный совладельцу строения земельный участок должен прилегать к его части дома. Общий двор в пользование совладельцев строения выделяется, если исключается возможность устройства отдельных проходов (проездов) к принадлежащим каждому из совладельцев строениям. Если надворные постройки, принадлежащие одному совладельцу строения, окажутся на той части земельного участка, которая передана в пользование другому совладельцу, необходимо обсудить вопрос о переносе надворных построек, сооружений, насаждений. Если технически такой перенос осуществить невозможно, следует обсудить возможность их сноса либо выплаты денежной компенсации.

Порядок владения землей определяется с учетом заключения судебно-строительной (судебно-землеустро-ительной) экспертизы. Выводы экспертов подлежат тщательной проверке судом с учетом доводов сторон и других доказательств по делу.

Изменение долей дома в результате пристройки, надстройки, перестройки одним из собственников дома не является основанием для изменения размера земельного участка.

В исключительных случаях, когда возведенная с соблюдением установленных норм и зарегистрированная в установленном порядке пристройка создает препятствия другому собственнику в пользовании земельным участком, суд вправе по иску последнего изменить порядок пользования таким участком, не меняя при этом его размер. Участок устройства необходимых проходов, проездов, общих дворов, устраняющих созданные в результате возведения пристройки препятствия в пользовании участком.

Иски о разделе, порядке владения земельными участками в садоводческих товариществах также подведомственны общим судам.

Вторую группу судебных споров с участием граждан составляют жалобы граждан на действия (бездействие) государственных органов и иных юридических лиц, а также организаций, не являющихся юридическими лицами, и должностных лиц, ущемляющих права граждан, а в случаях, предусмотренных актами законодательства, - и права юридических лиц.

Гражданин вправе обратиться в суд с жалобой, если считает, что неправомерными действиями (бездействием) государственных органов, иных юридических лиц, а также организаций, не являющихся юридическими лицами, и должностных лиц ущемлены его права, кроме случаев, когда для разрешения отдельных жалоб законодательством Республики Беларусь установлен иной, несудебный порядок обжалования (ст.353 ГПК Республики Беларусь).

В судебном порядке могут быть рассмотрены:

* требования о признании неправомерным отказа местного исполнительного и распорядительного органа в предоставлении земельного участка;
* требования о признании неправомерным отказа администрации субъекта хозяйствования в предоставлении земель;
* дела по жалобам на отказ в выдаче и регистрации государственного акта на земельный участок;
* жалобы на отказ в регистрации заключенного договора аренды земли;
* жалобы на решения местных органов о прекращении права собственности на землю, аренды земли, пользования земельным участком;
* жалобы на решения местных исполнительных и распорядительных органов об изъятии земельных участков для государственных и общественных нужд и иные решения местных органов власти и управления по земельным вопросам, которыми ущемляются права и охраняемые законом интересы собственника, землевладельца, землепользователя;
* другие требования.

В силу п.1 ст.43 Закона Республики Беларусь “О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним” заинтересованное лицо, считающее, что регистратор своими действиями (бездействием) нарушил его гражданские права, имеет право подать жалобу на действие (бездействие) регистратора в суд либо обратиться с заявлением в соответствующую территориальную или республиканскую организацию по государственной регистрации.

В судебном порядке может быть признана недействительной:

* государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования земельного участка как недвижимого имущества;
* государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права или ограничения (обременения) права на земельный участок как недвижимое имущество;
* государственная регистрация сделки с земельной недвижимостью (ст.7,8,9 Закона Республики Беларусь “О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним”).

Граждане вправе обратиться в суд с жалобой на соответствующий местный исполнительный и распорядительный орган, отказавший в предоставлении земельного участка:

а) для создания крестьянского хозяйства [ст.53 Закона о крестьянских (фермерских) хозяйствах, ч.5 ст.79 Кодекса о земле Республики Беларусь];

б) для ведения личного подсобного хозяйства (ч.4 ст.

70 Кодекса о земле Республики Беларусь);

в) для строительства и обслуживания жилого дома в го родах, сельских населенных пунктах, поселках городского типа (ч.4 ст.70 Кодекса о земле Республики Беларусь);

г) для ведения коллективного садоводства;

д) для дачного строительства;

е) для традиционных народных промыслов (ч.1 ст.69 Кодекса о земле Республики Беларусь).

Дела такого рода рассматриваются судами в порядке, предусмотренном гражданско-процессуальным законодательством. При удовлетворении этих требований суд обязывает государственный орган или должностное лицо устранить допущенное нарушение. Решение суда в этом случае является основанием для оформления землеустроительными органами отвода земельного участка или оформления прав на данный земельный участок. Дополнительного решения Совета или его исполнительного или распорядительного органа по этому вопросу, т.е. о предоставлении земельного участка, не требуется. Обращаясь в суд с заявлением, гражданин должен указать цель использования и размер земельного участка, который просит предоставить, местоположение участка (по возможности).

Особую группу земельных споров граждан составляют имущественные споры, связанные с земельными отношениями. Они разрешаются общими судами или хозяйственными судами в зависимости от субъектного состава участников спора и характера спорных правоотношений.

К этой группе относятся споры:

* о возмещении убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, а также иным ограничением права землепользователей или землевладельцев;
* о возмещении убытков, включая упущенную выгоду, причиненных субъектам землепользования ухудшением качества земель в результате деятельности юридических и физических лиц;
* о возмещении убытков, причиненных собственникам или землепользователям в результате установления сани-тарно-защитных и охранных зон вокруг объектов народного хозяйства;
* о возмещении убытков, связанных с самовольным занятием земель, их загрязнением;
* о возмещении убытков, причиненных несвоевременным возвратом земель;
* о возмещении убытков, причиненных при производстве строительных и иных работ;
* о возмещении убытков, причиненных в связи с производством изыскательских работ;
* о взыскании стоимости затрат на улучшение земель (при прекращении права владения и пользования) и др.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Конституция Республики Беларусь 1994 года. Принята на республиканском референдуме 24 ноября 1996 года (с изменениями и дополнениями, принятыми на республиканских референдумах 24 ноября 1996г. и 17 октября 2004г) Минск “Беларусь” 2004г.
2. Гражданский кодекс Республики Беларусь: с комментариями к разделам / Комментарии В.Ф. Чигира. - 3-е изд. - Мн.: Амалфея, 2000. - 704с.
3. Кодекс Республики Беларусь о земле от 23 июля 2008г. № 425. Принят Палатой представителей 17 июня 2008 года. Одобрен Советом Республики 28 июня 2008 года. Юридическая база “ЮСИАС”.
4. Колбасин Д.А. Гражданское право. Общая часть. - Мн.: ПолиБиг. По заказу общественного объединения “Молодежное научное общество”. 1999. - 360с.
5. Станкевич Н.Г. Земельное право Республики Беларусь. Учебное пособие. – Мн.: Амалфея, 2000. – 480с.