

ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ОБРАТНЫЙ ОТСЧЕТ

В последнее время достаточно часто граждане обращаются к адвокатам по вопросам, связанным с границами земельных участков, которые выделялись в садоводческих товариществах при их создании и которыми граждане пользуются достаточно долгое время. При этом в большинстве садоводческих товариществ нередко встречается ситуация, когда земельные участки граждан не ограждены, не имеют четко обозначенных контуров, которые позволяли бы идентифицировать границы земельных участков. Чаще всего на практике граница – это тропинка между участками смежных землепользователей либо произвольная линия, которая ведется от какого-либо строения либо насаждения.

В 2006–2007 годах в садоводческих товариществах Республики Беларусь проводилась массовая регистрация всех ранее выделенных гражданам земельных участков, которая включала в себя изготовление землеустроительного дела, установление границ земельных участков на местности с определением их координат, разрешение на общем собрании садоводческого товарищества вопроса о передаче конкретных земельных участков членам товарищества с последующим вынесением местным исполнительным и распорядительным органом решения об изъятии земельных участков из состава земель, ранее предоставленных организации, которой земельный участок выделялся при создании садоводческого товарищества, и передачей его на праве пожизненного наследуемого владения либо на праве собственности членам товарищества для ведения коллективного садоводства. В дальнейшем на основании данных документов проводилась государственная регистрация создания конкретного земельного

участка и возникновения у гражданина (члена садоводческого товарищества) соответствующего права на него.

Основная проблема, которая сегодня заставляет возвращаться к тем временам, – это ошибки, допущенные при установлении границ земельных участков на местности и касающиеся точного и правильного определения границ земельного участка. Как становится известно позже, при определении границ земельных участков сами члены садоводческого товарищества не присутствовали, а акты ознакомления с установленными границами на местности подписывали друг другу при взаимных обращениях либо вообще не подписывали и не знакомились с ними.

До 26 июля 2007 года в Республике Беларусь действовало постановление Совета Министров Республики Беларусь от 4 ноября 1993 г. № 754, которым было утвержден Порядок приобретения членами садоводческих товариществ земельных участков в частную собственность, регламентирующий процедуру передачи членам садоводческого товарищества в собственность занимаемых ими земельных участков.

Установление границ земельных участков производилось в соответствии с действовавшей в указанный период Инструкцией по установлению, восстановлению и закреплению границ земельных участков, утвержденной Постановлением комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 16 мая 2002 г. №3. Указанная инструкция предусматривала необходимость присутствия самого землевладельца, заинтересованных лиц (смежных землепользователей) при установлении границ земельного участка в целях обеспечения бесспорного определения на местности границ земельных участков.

Согласно п. 15 постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 22 декабря 2011 г. №9 «О практике рассмотрения судами земельных споров» (в редакции постановления Пленума Верховного Суда от 26 сентября 2013 г. №9) основаниями предъявления требований о признании недействительной государственной регистрации создания, изменения, прекращения, возникновения, перехода прав на земельный участок являются, в частности, нарушение порядка установления и закрепления границ земельного участка на местности, ошибки в исчислении площади земельного участка и установлении (проведении) границ, обозначенных в правоудостоверяющих документах (кроме ошибок технического характера), либо нарушения прав других землепользователей в результате отвода земельного участка.

Как показала практика рассмотрения судами данной категории земельных споров, достаточно часто установление границ земельных участков производилось не в соответствии с планом организации и застройки садоводческого товарищества, а согласно фактическому землепользованию, которое с течением времени искажало границы выделенных членам товарищества земельных участков. При этом изменения в план застройки садоводческого товарищества в установленном порядке не вносились и, как правило, все ограничивалось лишь указанием в решении местного исполнительного и распорядительного органа при передаче членам садоводческого товарищества земельного участка на вечном праве о внесении изменений в проект застройки, что нарушало установленную законодательством процедуру внесения изменений в проект застройки.