

ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ  
ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ СПОРАМ

Пшиходская О.Г.,

адвокат юридической консультации Октябрьского района г. Могилева

Земельные споры – одни из самых острых в судебной практике. В силу специфических особенностей такого рода споров следует обращать внимание на обстоятельства, входящие в предмет доказывания, руководствоваться специальными нормами, регулирующими порядок разрешения земельных споров. Вашему вниманию предлагаются ответы на отдельные вопросы, возникающие при рассмотрении споров об определении порядка пользования и разделе земельных участков.

Наиболее часто встречающаяся категория земельных споров – это споры между собственниками жилого дома о порядке пользования участком, предоставленным для строительства и обслуживания жилого дома. Основные моменты, на которые необходимо обращать внимание по таким категориям дел, следующие: чаще всего такие споры возникают в связи с разделом жилого дома, находящегося в общей (совместной или долевой) собственности сторон и рассматриваются с учетом принципа единства судьбы земельного участка и расположенного на нем строения, согласно которому выделенная собственнику часть земельного участка, как правило, должна прилегать к его части дома. Вместе с тем в соответствии с п. 10 Постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь от 22 декабря 2011 г. №9 «О практике рассмотрения судами земельных споров» (в ред. постановления Пленума Верховного Суда от 26 сентября 2013 г. №9) «определение порядка пользования земельным участком допускается и при невозможности раздела находящегося на нем жилого дома». Однако на практике заявленный спор об определении порядка пользования без раздела жилого дома может стать неразрешимым. Как известно, надворные строения (сооружения) не являются самостоятельным объектом права собственности,

входят в состав жилого дома. При разделе жилого дома и определении порядка пользования земельным участком возможна передача надворных строений (сооружений) одному из собственников со взыванием, в случае необходимости, денежной компенсации. Если же спор о разделе жилого дома не заявлен, то как дом, так и надворные постройки остаются в общей собственности и общем пользовании сторон, что зачастую затрудняет возможность выделения каждому из собственников в пользование участка. Такие споры перспективны, как представляется, лишь при отсутствии надворных строений (сооружений) либо споров о них. Следует помнить, что установленный судом порядок пользования земельным участком не подлежит государственной регистрации, поскольку не влечет изменения общего вещного права на землю. Возможны споры об изменении порядка пользования земельным участком при смене собственников либо изменении состава дома (пристройка, надстройка) без изменения размера доли земельного участка. Определяемая в пользование каждой из сторон часть земельного участка может быть меньше минимального размера, установленного ст. 36 Кодекса о земле.

Представляется спорным положение ч.3 п.9 вышеуказанного Постановления Пленума Верховного Суда Республики Беларусь, согласно которому отсутствие правоудостоверяющих документов на земельный участок не препятствует возбуждению дела об определении порядка пользования земельным участком и не исключает возможности разрешения спора. На практике решения о предоставлении земельных участков, которые принимались ранее, содержали лишь сведения об их общей площади и схему участка, что не всегда соотносится с площадью и конфигурацией конкретного участка. С учетом того обстоятельства, что вопрос предоставления земельного участка относится к исключительной компетенции местных исполнительных органов, разрешение спора о порядке пользования земельным участком, право на который не зарегистрировано и границы которого не определены, будет вне компетенции суда. Кроме того, при разрешении споров о порядке пользования земельным участком требуется как минимум

заключение специалиста, а в большинстве случаев – заключение землеустроительной и (или) строительно-технической экспертизы, для проведения которой необходимо предоставление правоудостоверяющих документов на земельный участок.

Следует отличать определение порядка пользования земельным участком от его раздела. При разделе земельного участка прекращается право общей собственности на земельный участок, возникает два новых объекта. Надлежит помнить, что в соответствии со ст. 10 ч.1 и 2 Кодекса о земле «Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует новый земельный участок, и это не приведет к нарушению градостроительных регламентов, природоохранных требований, противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил. В иных случаях земельный участок признается неделимым.

Не допускается раздел земельных участков, предоставленных для строительства и (или) обслуживания многоквартирных, блокированных жилых домов, за исключением случаев, связанных с разделом этих домов, а также раздел земельных участков, предоставленных для строительства (строительства и обслуживания) капитальных строений (зданий, сооружений), до завершения их строительства» (ч. 2 ст. 10 введена Законом Республики Беларусь от 06 мая 2010 г. №120-3; в ред. Законов Республики Беларусь от 22 января 2013 г. №17-3, от 31 декабря 2014 г. №230-3).

Соответственно, споры о разделе земельных участков могут быть заявлены с учетом требований указанной нормы. При этом раздел земельного участка производится с учетом положений Технического кодекса установившейся практики (далее – ТКП) 272-2010 (03150) «Деление (раздел), слияние земельных участков, требования к осуществлению» (утвержден приказом Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, введен в действие с 1 января 2011 года, до указанного нормативного акта действовала «Инструкция о порядке деления (раздела) слияния земельных участков, находящихся в собственности» (в