

В частности, встречаются случаи ошибочной регистрации на имя гражданина земельного участка, границы и расположение которого не соответствовали занимаемому этим гражданином земельному участку или относились к земельному участку смежного землепользователя либо совершенно иному земельному участку в садоводческом товариществе. В таких случаях при обращении гражданина в организацию по государственной регистрации и земельному кадастру для регистрации возведенных на земельных участках садовых домиков и хозяйственных построек возникали препятствия для осуществления регистрации по причине выявленного несоответствия фактических границ занимаемого земельного участка границам земельного участка, определенным согласно правоустанавливающим документам.

В таких случаях гражданин не имеет возможности зарегистрировать возведенный садовый дом с хозяйственными постройками в силу недействительности государственной регистрации создания земельного участка, на котором они расположены. Возникнут проблемы и в случае осуществления государственной регистрации такого земельного участка и по фактическим границам, если они не соответствуют плану организации застройки садового товарищества, изменения в который надлежащим образом не внесены.

В соответствии с требованиями законодательства границы земельного участка, передаваемого гражданину, должны соответствовать плану организации и застройки садового товарищества. А учитывая, что границы такого земельного участка не соответствуют плану застройки садового товарищества, то очевидно, что в данном случае будут затронуты права одного либо всех смежных землепользователей, в результате чего возникает необходимость в предъявлении исковых требований о признании недействительной государственной регистрации создания и возникновения прав на указанные земельные участки у таких

граждан. Такие ситуации вынуждают граждан обращаться в суд с исками о защите нарушенного права, и в ходе судебного разбирательства после проведения работ по восстановлению границ земельного участка возможно определить границы спорного земельного участка по фактическому землепользованию и в соответствии с планом организации и застройки садового товарищества для определения круга лиц, чьи права затрагиваются заявленным иском.

Как правило, такими исками затрагиваются права смежных землепользователей, чьи зарегистрированные границы земельных участков не соответствуют границам по плану застройки и налагаются на границы земельного участка истца по плану застройки. В таком случае признается недействительной государственная регистрация создания земельных участков и возникновения прав на них у данных граждан (членов садоводческого товарищества).

В случае, если в решении исполкома имеется указание на внесение изменений в план организации и застройки садоводческого товарищества без соблюдения установленного порядка внесения таких изменений, то решение в данной части подлежит признанию недействительным в соответствии со ст. 12 Гражданского Кодекса Республики Беларусь. Так, согласно Положению о порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительных проектов, утвержденного постановлением Кабинета Министров Республики Беларусь от 04 июня 1996 г. № 362, внесение изменений в утвержденный градостроительный проект, к которому относится и план организации и застройки садоводческого товарищества, допускается только по согласованию с его разработчиком и утвердившим проект органом.

Учитывая, что местные исполнительные и распорядительные органы не являются разработчиками градостроительных проектов, они не правомочны вносить соответствующие изменения в план застройки и организации садоводческого товарищества.

После вынесения решения суда о признании недействительной государственной регистрации граждан сталкиваются с вопросом оформления занимаемых земельных участков. В данном случае основная проблема заключается в том, что границы занимаемых гражданами земельных участков не соответствуют границам земельных участков по плану застройки товарищества, что вынуждает граждан ставить вопрос перед органами управления садоводческого товарищества о внесении изменений в указанный план организации и застройки товарищества. Однако данная процедура на сегодняшний день влечет значительные расходы для садоводческого товарищества, бюджет которого формируется за счет взносов его членов.

После того как будут внесены изменения в план организации и застройки садового товарищества, местный исполнительный и распорядительный орган выносит решение о передаче конкретных сформированных земельных участков в собственность либо на праве пожизненного наследуемого владения, после чего происходит государственная регистрация создания земельного участка и возникновения прав гражданина на него и только тогда гражданин может произвести регистрацию возведенного садового дома.

Таким образом, те проблемы, с которыми в настоящее время сталкиваются граждане – члены садоводческих товариществ, своими корнями уходят в прошлое, в те времена, когда происходила первоначальная регистрация прав на ранее выделенные земельные участки и устанавливались их границы, тогда и были допущены те или иные нарушения требований законодательства, вынуждающие граждан обращаться в суд за восстановлением своих прав и повторно оформлять права на земельные участки.

**А.А.Бутыко,**  
*член Минской областной коллегии  
адвокатов, адвокат (партнер)  
Адвокатского бюро  
«Привилегия Права»*