

DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2022.125.5>**РАЗГРАНИЧЕНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ**

Научная статья

Николаева И.О.^{1,*}, Домбровская О.В.²¹ ORCID : 0000-0001-5781-8063;^{1,2} Уральский государственный лесотехнический университет, Екатеринбург, Российская Федерация

* Корреспондирующий автор (nikolaevaio[at]m.usfeu.ru)

Аннотация

На сегодняшний день актуальность решения земельных споров с каждым днем стала все больше увеличиваться, поскольку большие города начинают значительно увеличивать собственные границы, а центр, который был исторически сложен, в любом населённом пункте увеличивается. Поэтому стоимость земли и участков земли становятся кардинально другими. Те, кто в этом заинтересован, делают все возможное для того, чтобы завладеть частной собственностью жильцов многоэтажных жилых домов, находящихся в жилых комплексах. Страдают придомовые территории, детские площадки, а также зоны отдыха. В статье подробно описан пример эффективного решения спора, путем подачи иска в суд. По результатам решения города Екатеринбурга от 2021 года, иски требования истцов были удовлетворены. Кроме этого, признали незаконными действия администрации в отношении границ участка земли, который имеет площадь 1000 квадратных метров. Также, аннулировали кадастровую запись, а участок земли сняли с кадастрового учета. К тому же, признали недействительными постановления администрации относительно передачи участка земли для аренды юридической фирмы и договор аренды этого участка земли. Данная статья является информационной и может служить отличным примером для похожих случаев.

Ключевые слова: земельный участок, придомовая территория, аренда.**DELINEATION OF THE LOCAL AREA**

Research article

Nikolaeva I.O.^{1,*}, Dombrovskaya O.V.²¹ ORCID : 0000-0001-5781-8063;^{1,2} Ural State Forest Engineering University, Ekaterinburg, Russian Federation

* Corresponding author (nikolaevaio[at]m.usfeu.ru)

Abstract

Today, the relevance of resolving land disputes is increasing day by day, as large cities begin to greatly increase their own borders, and the center, which was historically complex, in any locality is increasing. Therefore, the value of land and plots of land are becoming dramatically different. Those who are interested in this do everything possible to take over the private property of the residents of multistory apartment buildings located in apartment complexes. Neighborhood areas, playgrounds, and recreational areas suffer. The article describes in detail an example of effective dispute resolution by filing a lawsuit in court. As a result of the decision of the city of Yekaterinburg from 2021, legal claims of plaintiffs were satisfied. In addition, the actions of the administration with respect to the borders of the land plot, which has an area of 1000 square meters, were ruled illegal. Also, the cadastral records were annulled, and the land plot was taken off the cadastral register. In addition, a resolution of the administration concerning the transfer of a land plot to a law firm and the lease agreement of that land plot were declared null and void. This article is informative and can serve as an excellent example for similar cases.

Keywords: land plot, local area, lease.**Введение**

На сегодняшний день относительно вопроса актуальности участка земли, как определенного вида собственности, который позволяет иметь возможность существенного капиталовложения для человека, ни у кого нет сомнений в том, что с целью изучения всего написанного ниже, необходимо более подробно изучить нормативную и правовую базу.

На сегодняшний день в вопросе актуальности земельного участка, как определенного вида собственности, который позволяет, иметь возможность существенного капиталовложения для человека никто не сомневается в том, что, чтоб изучить все, что написано ниже, необходимо более подробно разобрать нормативно-правовую базу, которая в свою очередь, не всегда однозначна, потому что иногда очень сложно определить что является первичным, а что вторичным элементом правовых отношений, бывает и определение. Участком земли, исходя из земельного кодекса Российской Федерации, является определенное количество поверхности земли. У этой поверхности земли есть собственные границы, координаты, а также поворотные точки. Все участки земли имеют отличительные от других участков характеристики, но некоторые люди не знают разницу между понятиями земельного участка и «земельного массива». Последнее понятие они понимают как комплекс определенных характеристик, похожих на земельные участки. Сейчас я не понимаю того, с какой целью можно использовать это понятие, поскольку один плюс заключается в том, чтобы иметь возможность как можно быстрее определить границы кадастрового квартала и место нахождения, земельного участка [1]. Что касается сегодняшней ситуации на рынке недвижимости, тут интересными и важными считаются дела, непосредственно связанные с имением земли [2].

Относительно споров про право контроля или аренды земельных владений, это достаточно трудно доказать, как в суде, так и в высших инстанциях. При этом интерес всех задействованных сторон по отношению к земле, которая находится рядом с Екатеринбургом, с каждым днем увеличивается достаточно быстро, и даже нестабильность экономики не меняет данной ситуации.

Методы и принципы исследования

Давайте рассмотрим, как можно разграничить земельные участки.

На самом деле, землю по праву можно считать золотом. Жители мегаполисов могут только добавить то, что в случае придомовой территории, земля является платиной. Этих процессов достаточно большое количество на территории Свердловской области, а также на территории всех больших российских городов. Как правило, не все из них могут закончиться победой истца. Вполне возможно, что среди Ваших друзей и знакомых могут быть те, кто оказался в такой же ситуации. Люди, купившие квартиру в жилом комплексе, прожили в нем не один год. Однажды утром они узнают про то, что их право на парковку, детскую площадку и прогулочные дорожки может забрать застройщик соседнего комплекса, построенного задолго после этого. В Свердловский областной суд подали иск, адресованный к юридической фирме и администрации города Екатеринбурга. Он касался восстановления нарушенного права использования участка земли, признания незаконными действия администрации с целью формирования границ участка земли, площадь которого 1000 квадратных метров. Также истцы дополнили собственные исковые требования и просили суд признать недействительным договор аренды между ответчиками на участок земли, площадь которого 1000 квадратных метров.

Основные результаты

Истцы указывали на то, что они являются дополнительными собственниками жилого дома, который находится по адресу: Челюскинцев 21-25 г. Екатеринбурга. Его придомовая территория - 8421 квадратных метров сформирована решением городского суда от 2008 года. Участок земли при доме стал общей собственностью дополнительных владельцев дома при приватизации квартир в доме.

Представители юридической фирмы, не уведомляя истцов, сломали их забор, который разделял смежные участки. Они захватили часть придомовой территории истцов [4].

Истцы считают, что имеют право поставить на государственный кадастровый учет собственный участок земли, площадь которого 8500 квадратных метров и в границах, сформированных по решению суда. Ответчики, не уведомляя истцов и не учитывая их законные права и интересы, незаконно сформировали границы участка земли из части придомовой территории истцов [3].

Представитель Администрации города Екатеринбурга не хотел удовлетворять иск, по причине того, что в процессе формирования участка юридической фирмой отсутствовали сведения про наложение участка на границы участка придомовой территории истцов.

Представители юридической фирмы не хотели удовлетворять иск по причине того, что в процессе формирования участка, площадь которого 1000 квадратных метров, по адресу: Челюскинцев 21-25 г. Екатеринбурга, прошли большое количество инстанций, вся нужная документация была подписана, никаких вопросов не было. Все согласовали с администрацией из-за того, что весь участок находится в ее собственности, он должен был быть использован под автомобильную парковку. До дома примерно 50 метров – парковка не мешала истцам.

Для справедливого разрешения процесса должна была быть вся нужная документация и обстоятельный подход. К тому же, необходимо было оспорить постановление Администрации города Екатеринбурга про передачу участка земли в аренду юридической фирме.

Суд установил, что истцы, в собственности которых находятся жилые и нежилые здания, имеют право на общую долю собственности. Есть вся нужная документация. Заключение кадастрового инженера является подтверждением фактов, которые описаны в документации: генеральный план, акты межевания и наложении кадастровых координат поворотных (реперных) точек границ спорного участка [5].

Исходя из решения города Екатеринбурга от 2021 года, исковые требования истцов удовлетворили. Признали незаконными действия администрации в отношении формирования границ участка земли, площадь которого 1000 квадратных метров, аннулирована кадастровая запись, а участок земли с этим номером сняли с кадастрового учета. Признали недействительными постановления администрации про передачу участка земли в аренду юридической фирмы и договор аренды этого земельного участка. Вопрос про обращение в апелляцию не был поднят [6]. На сегодняшний день, таких случаев, очень много и не только на территории Свердловской области, но и в других больших регионах. Физические лица, очень плохо знают свои права, и иногда юридические фирмы забывают о своих обязанностях, но все, что выше написано, дает надежду на то, что граждане будут более ответственно, относиться к придомовой территории около своих домов. Чем крупнее город, тем больше желающих построить или использовать «центр» города для своих нужд и получать максимум выгод с любого квадратного метра, но не всегда они задумываются об обычных жильцах, которые страдают от такого «соседства».

Заключение

Юридические вопросы и ответы, которые касались землеустройства и землевладения, появились на заре цивилизаций. Земля считалась местом проживания и сельскохозяйственных угодий. За землю боролись, причем весьма основательно. Тем более сейчас, когда продается все и вся. И попасть в сети обмана, отнюдь не составит труда. Участок земли всегда будет стоять на пути, а также самая разнообразная на нем постройка.

Конфликт интересов

Не указан.

Рецензия

Все статьи проходят рецензирование. Но рецензент или автор статьи предпочли не публиковать рецензию к этой статье в открытом доступе. Рецензия может быть предоставлена компетентным органам по запросу.

Conflict of Interest

None declared.

Review

All articles are peer-reviewed. But the reviewer or the author of the article chose not to publish a review of this article in the public domain. The review can be provided to the competent authorities upon request.

Список литературы / References

1. Морозов А.М. Установление права сервитута с учетом реформирования земельных отношений в России на примере линейного объекта / А.М. Морозов, И.О. Николаева, К.Ф. Ижова и др. // Актуальные направления научных исследований XXI века: теория и практика. - 2015. - № 6(17). - С. 13-18.
2. Пироженко А.В. Прогнозирование рынка жилой недвижимости Ямало-ненецкого автономного округа / А.В. Пироженко, И.О. Николаева // Наука, образование, инновации: актуальные вопросы и современные аспекты сборник статей IV Международной научно-практической конференции. - Пенза: Наука и Просвещение, 2020. - С. 66-70.
3. Крассов О.И. Земельное право / О.И. Крассов. - Москва: Норма: ИНФРА-М, 2021. - 560 с.
4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации : федер. закон : [от 29.12.2004 N 190-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.07.2022)] // Консультант Плюс. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_51040/ (дата обращения: 22.07.2022).
5. Неумывакин Ю.К. Земельно-кадастровые геодезические работы / Ю.К. Неумывакин, М.И. Перский. - Москва : КолосС, 2008. - 184 с.
6. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон : [от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.07.2022)] // Консультант Плюс. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 22.07.2022).
7. Варламов А.А. Кадастровая деятельность / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Е.И. Аврунев; под общ.ред. А.А. Варламова. - М. : Форум : ИНФРА-М, 2016. - 280 с.
8. Слезко В.В. Землеустройство и управление землепользованием / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. - Москва : ИНФРА-М, 2014. - 203 с.
9. Об утверждении Положения о государственной экспертизе землеустроительной документации : Постановление Правительства РФ от 04.04.2002 - № 214 // Консультант Плюс. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36170/ (дата обращения: 22.07.2022).

Список литературы на английском языке / References in English

1. Morozov A.M. Ustanovlenie prava servituta s uchetom reformirovaniya zemel'nyh otnoshenij v Rossii na primere linejnogo ob'ekta [Establishing the right of easement taking into account the reform of land relations in Russia on the example of a linear object] / A.M. Morozov, I.O. Nikolaeva, K.F. Izhova et al. // Aktual'nye napravlenija nauchnyh issledovanij XXI veka: teorija i praktika [Current directions of scientific research of the XXI century: theory and practice]. - 2015. - № 6(17). - P. 13-18. [in Russian]
2. Pirozhenko A.V. Prognozirovaniye rynka zhiloy nedvizhimosti Jamalo-neneckogo avtonomnogo okruga [Forecasting the residential real estate market of the Yamalo-Nenets Autonomous Okrug] / A.V. Pirozhenko, I.O. Nikolaeva // Nauka, obrazovanie, innovacii: aktual'nye voprosy i sovremennye aspekty sbornik statej IV Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii [Science, education, innovation: topical issues and modern aspects collection of articles of the IV International Scientific and Practical Conference]. - Penza: Nauka i Prosveshhenie, 2020. - P. 66-70. [in Russian]
3. Krassov O.I. Zemel'noe pravo [Land law] / O.I. Krassov. - Moscow: Norma: INFRA-M, 2021. - 560 p. [in Russian]
4. Rossijskaja Federacija. Zakony. Gradostroitel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii [Russian Federation. Laws. The Town-planning Code of the Russian Federation] : federal law : [dated 29.12.2004 N 190-FZ (with amendments and additions, intro. effective from 07/14/2022)] // Konsul'tant Pljus. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_51040/ (accessed: 22.07.2022). [in Russian]
5. Neumyvakin Ju.K. Zemel'no-kadaastrovye geodezicheskie raboty [Land cadastral geodetic works] / Ju.K. Neumyvakin, M.I. Perskij. - Moscow : KolosS, 2008. - 184 p. [in Russian]
6. Rossijskaja Federacija. Zakony. Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii [The Land Code of the Russian Federation] : federal law : [from 25.10.2001 N 136-FZ (with amendments and additions, intro. effective from 07/14/2022)] // Konsul'tant Pljus. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_51040/ (accessed: 22.07.2022). [in Russian]
7. Varlamov A.A. Kadastravaja dejatel'nost' [Cadastral activity] / A.A. Varlamov, S.A. Gal'chenko, E.I. Avrunev; ed. by A.A. Varlamova. - M. : Forum : INFRA-M, 2016. - 280 p. [in Russian]
8. Slezko V.V. Zemleustrojstvo i upravlenie zemlepol'zovaniem [Land management and land use management] / V.V. Slezko, E.V. Slezko, L.V. Slezko. - Moscow : INFRA-M, 2014. - 203 p. [in Russian]
9. Ob utverzhdenii Polozhenija o gosudarstvennoj jekspertize zemleustroitel'noj dokumentacii [On approval of the Regulations on state expertise of land management documentation] : Resolution of the Government of the Russian Federation of 04.04.2002. - № 214 // Konsul'tant Pljus. - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36170/ (accessed: 22.07.2022). [in Russian]