

УДК 347.241

ВОЗНИКНОВЕНИЕ ВОПРОСОВ И ТРУДНОСТЕЙ, СВЯЗАННЫХ С ПРОХОДОМ, ПРОЕЗДОМ К ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ РАСПОЛОЖЕННЫХ В ТОВАРИЩЕСТВАХ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ (ТИЗ)**Иванов Антон Владимирович**¹, студент*e-mail:* nntiger52@gmail.com**Ковшов Дмитрий Андреевич**¹, студент*e-mail:* dmitriykovshov3108@gmail.com**Панькина Надежда Александровна**¹, преподаватель*e-mail:* pankina_84@mail.ru¹ Волжский государственный университет водного транспорта, Нижний Новгород, Россия

Аннотация. Данная статья посвящена вопросам связанных с проходом, проездам к земельным участкам, расположенных на территории товариществ индивидуальных застройщиков по дорогам, размещающихся на территории самого ТИЗ.

Ключевые слова: Российская Федерация, Государство, земельное законодательства законодательства Российской Федерации, Гражданское законодательство Российской Федерации, Градостроительное законодательство Российской Федерации, Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации, нарушение, административная ответственность, постановление о назначении административного наказания, административный штраф, надзорная деятельность, государственный земельный надзор, органы местного самоуправления, дороги, проезды, проходы.

THE EMERGENCE OF QUESTIONS AND DIFFICULTIES ASSOCIATED WITH ACCESS TO LAND PLOTS OF INDIVIDUAL DEVELOPERS LOCATED IN PARTNERSHIPS (TIZ)**Ivanov Anton Vladimirovich**¹, Student*e-mail:* nntiger52@gmail.com**Kovshov Dmitry Andreevich**¹, Student*e-mail:* dmitriykovshov3108@gmail.com**Pankina Nadezhda Alexandrovna**¹, Lecturer*e-mail:* pankina_84@mail.ru¹ Volga State University of Water Transport, Nizhny Novgorod, Russia

Abstract. This article is devoted to issues related to passage to land plots located on the territory of individual developer partnerships along roads located on the territory of the TIZ itself.

Keywords: Russian Federation, State, land legislation, legislation of the Russian Federation, Civil legislation of the Russian Federation, Urban planning legislation of the Russian Federation,

Code of Administrative Offenses of the Russian Federation, violation, administrative responsibility, resolution on the imposition of administrative punishment, administrative fine, supervisory activities, state land supervision, local governments, roads, driveways, passages.

В настоящее время практически каждый гражданин Российской Федерации когда ни будь рассматривал вопрос, либо же в будущем придет к рассмотрению вопроса, в части приобретения земельного участка с целью постройки на нем индивидуального жилого дома, либо приобретение уже готового жилого дома от застройщика, а у кого-то имеется подобный объект капитального строительства, на территории товариществ индивидуальных застройщиков.

Приобретение земельного участка, либо покупка уже готового жилого объекта недвижимости по большей части всегда носит положительный характер. Однако, не все новоиспеченные приобретатели недвижимого имущества (собственники, арендаторы и просто пользователи) рассматривают вопрос, либо вскользь обращают внимание на доступ (проезд, проход) к своим объектам недвижимого имущества. После чего, в дальнейшем возможно сталкиваются с такими трудностями как платный проезд, установленный шлагбаум, организация поборов и сборов денежных средств, разрушенные дороги, платные уборки снега, да и в целом не удовлетворительное содержание и состояние дорог общего пользования.

При рассмотрении денного вопроса о приобретении готового индивидуального жилого дома либо земельного участка, то зачастую, вызванная проблема, связанная с проходом проездом к своим объектам, целиком и полностью зависит либо от недобросовестного застройщика (собственника) территории ТИЗ (если речь идет о приобретении готового индивидуального жилого дома), либо от собственника (продавца) осуществившего первоначальное образование данного ТИЗ (раздел общего земельного участка на индивидуальные участки), это если речь идет о приобретении земельного участка. В виду того, что застройщик (собственник) оставляют за собой зарегистрированные право собственности, на земельные участки, по которым проходят дороги общего пользования, что является нарушением действующего законодательная Российской Федерации, в виду того, что земельные участки с проходящими дорогами общего пользования не должны быть в частной собственности, что отражено в п. 12 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации [2].

Данная проблема вызвана тем, что на первоначальном этапе, образования ТИЗ или аналогичных форм правления частных территорий, индивидуальные земельные участки образуются двумя путями:

- Первое, это образование индивидуальных земельных участков состоит в изготовлении и согласовании Проекта планировки территории (ППТ) и Проекта межевания территории (ПМТ). *Вот на этом первоначальном этапе разработки данных не нормативных документов должен рассматриваться вопрос образования и формирования земель общего пользования.* Таким образом земельные участки с проходящими дорогами общего пользования должны и обязаны иметь вид разрешенного использование – дороги общего пользования. В данном случае, право собственности на указанные земельные участки должно регистрироваться за территориальным органом местного самоуправления (районная администрация если речь идет о загородных участках, или городская администрация если речь идет о городских территориях). По нашему мнению, *это является идеальной моделью образования земельных участков, занятых дорогами общего пользования.*

- Второе, это образование индивидуальных земельных участков, заключается в изготовлении межевого плана (МП) путем раздела большого общего земельного участка



(поля) на маленькие индивидуальные земельные участки, на основании Решения собственника (поля) о разделе земельного участка, в соответствии со ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации [2]. На данном этапе и возникает вопрос правового режима использования земельных участков под местами общего пользования (под дорогами).

При образовании индивидуальных земельных участков по второму пути, возникает вопрос в правовом режиме использования, целевом использовании земельных участков – дорог и мест общего пользования, в данном случае проходов, проездов, дорог местного значения. Простыми словами, общий земельный участок, имеющий вид разрешенного использования (индивидуальная жилая застройка), все вновь образованные из него земельные участки приобретают правовой режим (вид разрешенного использования) точно такой же, как и родительский земельный участок, который подлежал разделу, а именно (индивидуальная жилая застройка), из этого следует, что фактически, места общего пользования, дороги общего пользования проходят по земельным участкам, которые имеет правовой режим использования - индивидуальная жилая застройка, а также находятся в собственности у застройщика (продавца).

Таким образом, в данном случае речь идет о нарушении конституционных прав граждан Российской Федерации, земельного, гражданского, а также градостроительного законодательства Российской Федерации, за которое предусмотрена административная и уголовная ответственность.

Возможные пути решения данного вопроса

Обязать собственников земельных участков, по которым проходят дороги общего пользования изменить вид разрешенного использования земельных участков с (индивидуальная жилая застройка) на (дороги общего пользования).

Обязать собственников земельных участков, по которым проходят дороги общего пользования передать данные земельные участки органам местного самоуправления, с целью надлежащего содержания и обслуживания дорог, в виду того, что в соответствии с п. 3; п. 5; п. 19; п. 20 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» обеспечение проездов проходов местного значения, относится к компетенции органов местного самоуправления, данная действующая норма распространяется на территорию г. Нижнего Новгорода [6].

Обязать собственников земельных участков, по которым проходят дороги общего пользования передать данные земельные участки в общедолевою собственность, правообладателям объектов недвижимости товариществ индивидуальных застройщиков, с целью самостоятельного обслуживания своих дорог.

Возможные рычаги воздействия для решения данного вопроса

1. Собственникам объектов недвижимого имущества, находящегося на территории товариществ индивидуальных застройщиков, обратиться с досудебной претензией к лицу, за которым закреплено право собственности на земельные участки, по которым проходят дороги местного значения, с целью передачи таких участков на баланс органов местного самоуправления, для дальнейшего их содержания и обслуживания, либо отчуждения права общей долевой собственности на лиц, имеющих право собственности на объекты недвижимого имущества находящегося на территории товариществ индивидуальных застройщиков.

2. Обратится в адрес контрольно-надзорного органа, осуществляющего надзор за использованием земель, с целью приведения правового режима использования земельного



участка в соответствии с фактическим видом разрешенного использования, а также оказания административного воздействия.

3. Собственникам объектов недвижимого имущества, находящегося на территории товариществ индивидуальных застройщиков, обратиться с данным вопросом в суд.

На сегодняшний день, данная проблема обретает широкий смысл своего бытия, в виду того, что правообладатели земельных участков, по которым проходят дороги общего пользования (местного значения), зачастую творят самоуправство [5], своим волеизлиянием нарушают земельное, гражданское, а также градостроительное законодательство Российской Федерации, тем самым ущемляют конституционные права граждан.

Таким образом, при приобретении земельного участка с целью строительства на нем индивидуального жилого дома, либо приобретение от застройщика уже готового жилого дома, застройщик (собственник, продавец) продаваемого объекта недвижимого имущества обязан уведомить потенциального покупателя перед переходом права собственности (перед сделкой) о том, что в данном случае проезд к приобретаемой недвижимости ограничен и является платным (при наличии такого установленного правового режима использования). В случае уже имеющейся недвижимости и установленным платным режимом использования территории дорог общего пользования, собственники жилых домов, земельных участков, входящих в состав территории товариществ индивидуальных застройщиков, обратиться к застройщику (собственнику земельных участков по которым проходят дороги общего пользования) с досудебной претензией, с целью приведения правового режима использования земельных участков по которым проходят дороги общего пользования, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Список литературы:

[1] Конституция Российской Федерации от 12.12.1991 г. (ред. от 01.07.2022г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.01.2024). – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения 16.04.2024 г)

[2] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. N136-ФЗ (ред. от 14.02.2024г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024г.). – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения 16.04.2024)

[3] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994г. N51-ФЗ (ред. от 11.03.2024г.). – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения 16.04.2024)

[3] Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. N190-ФЗ (ред. от 25.12.2023г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024г.). – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения 16.04.2024)

[4] Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации от 30.12.2001г. N 195-ФЗ (ред. от 25.12.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 05.01.2024г.). – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения 16.04.2024)

[5] Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996г. N63-ФЗ (ред. от 23.03.2024г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024г.). – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения 16.04.2024)

[6] Федеральный закон №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003г. (ред. от 23.03.2024г.). – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения 16.04.2024)

