

УДК 332.77

ОФОРМЛЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

*Калёнова Н.Н., студентка 4 курса,
Ерофеев С.Е., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ, г. Ульяновск, Россия*

Ключевые слова: *Незавершенное строительство, кадастровый номер, земельный участок.*

В работе рассмотрены вопросы оформления объекта незавершенного строительства и выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, п. Ломы.

Введение. Для того, чтобы оформить незавершенное строительство земельный участок должен быть в собственности, в постоянном бессрочном пользовании, пожизненном наследуемом владении или в аренде. Иметь соответствующий вид разрешенного использования. [1]

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Другими словами объект должен иметь капитальный фундамент. [2]

Для оформления незавершенного строительства необходимо собрать следующие документы: заявление о регистрации права собственности на объект незавершенного строительства; документ, удостоверяющий личность; квитанция об уплате госпошлины; свидетельство о праве собственности на земельный участок или договор на его аренду; разрешение органов исполнительной власти на осуществление строительства на данном земельном участке, выданное в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ; описание объекта незавершенного строительства.

Итак, зачем нужно регистрировать объект незавершенного строительства: во-первых, это даст возможность переоформить право аренды земельного участка на право собственности; во-вторых, объект не-

завершенного строительства имеет на рынке свою цену и продажная цена земельного участка может быть увеличена за его счет; в-третьих, это может сэкономить некоторые суммы на налогах, даже, если в будущем дом будет достроен. [3]

В нашем случае рассмотрим подготовку технического плана объекта незавершенного строительства в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием здания. Земельный участок находится в государственной не разграниченной собственности. Заказчик арендует земельный участок площадью 1133 кв.м с кадастровым номером 73:19:000000:000, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, п. Ломы, ул. Лесная, дом 100.

Чтобы приступить к подготовке технического плана в соответствии с заданием заказчика для постановки на государственный кадастровый учёт индивидуального жилого дома, заказчик предоставил документы: договор аренды земельного участка находящийся в государственной не разграниченной собственности; справку о стоимости строительства индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, п. Ломы, ул. Лесная, д. 100. Стоимость составляет 1500000 руб. По состоянию на 05.11.2016 г. работы выполнены на 225000 руб.; постановление об определении места расположенного участка и объекта незавершенного строительством жилого дома. В связи с оформлением объекта в п. Ломы, Ульяновского района, Ульяновской области, постановляет: определить место положение земельного участка с кадастровым номером 73:19:000000:000, (земли населенных пунктов), и расположенного на нем объекта незавершенного строительства жилого дома: п. Ломы, Ульяновского района, Ульяновской области, ул. Лесная, 100.

Для подготовки технического плана, необходимо было провести еще несколько работ: геодезическую съемку объекта незавершенного строительства. После чего аналитическим методом определили координаты характерных точек контура объекта незавершенного строительства, а также определили точности координат характерных точек контура объекта незавершенного строительства для расчёта средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура по формуле: (M_t) , м.; подготовку проектной документации на индивидуальный жилой дом по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, п. Ломы, ул. Лесная, дом 100.

В проектной документации даны общие данные это:

1) Исходные данные для проектирования архитектурно – строительной части проекта являются: а) задание на проектирование; б) архитектурно – планировочное задание. 2) При проектировании приняты следующие характеристики: климат района – II; расчётная температура наружного воздуха - $-31\text{ }^{\circ}\text{C}$; скоростной напор ветра – 0,30 КПа; расчётное значение веса снегового покрова – 2,4 КПа; нормативная глубина промерзания – 1,6 м. 3) Степень огнестойкости I; 4) Уровень ответственности II; 5) По периметру всего здания устраивается асфальтовая отмостка шириной 500мм. 6) Наружные стены запроектированы из деревянного бруса и кирпичной кладки; 7) Фундамент бетонный; 8) Кровля – скатная, материал покрытия – металлочерепица; 9) Двери наружные – металлические усиленные утеплённые; 10) Техничко–экономические показатели: общая площадь – $100,0\text{ м}^2$; строительный объём – $360,0\text{ м}^3$; площадь застройки – $14,3\text{ м}^2$. 11) Проект здания выполнен без экологических нарушений, вредные и аварийные выбросы отсутствуют.

Вся проектная документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требованиями по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

Заключение. В результате натурного обследования установлено: здание, имеющее местоположение: Ульяновская область, Ульяновский район, п. Ломы, ул. Лесная, дом 00, является индивидуальным жилым домом. Также подтвердилось, что данное здание является объектом незавершенного строительства. Объект незавершенного строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером 73:19:000000:000. Выявлено, что степень готовности объекта – 15% рассчитана по формуле: Степень = $100 \times \text{Объём выполненных работ} / \text{Стоимость строительства} = 100 \times 225000 / 1500000 = 15\%$.

Библиографический список:

1. Гречихин, В.Н. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учебное пособие для студентов агрономического факультета [Текст] / В.Н. Гречихин, Е.В. Провалова. - Ульяновск, Ульяновская государственная сельскохозяйственная академия им. П.А. Столыпина, 2015. – 200 с.

2. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 03.07.2016 г.) // Система «Консультант Плюс».
3. Ермошкин, Ю.В. Переоценка результатов кадастровой стоимости земельного участка под производственно- складской застройкой МО «Город Ульяновск» [Текст] / Ю.В. Ермошкин, С.Е. Ерофеев, Е.В. Провалова, Н.В. Хвостов, Т.А. Ермошкина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2015. - № 4 (124). - С. 30-35.

DESIGN OF FACILITY UNDER CONSTRUCTION

Kalenova N.N., Erofeev S.E.

Keywords: *incomplete construction, cadastral number, land.*

The paper discusses the issues of registration of objects of unfinished construction and execution of cadastral works in connection with the creation of the building, located to the address: Ulyanovsk oblast, Ulyanovsk district, p. Crowbars.