

АСПЕКТЫ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

**Борисов Д.А., студент 3 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств**

**Лапаева А.С., студент 5 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств**

**Научный руководитель – Цаповская О.Н., старший преподаватель
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

***Ключевые слова:** земельный участок, объекты недвижимости, правовой режим, индивидуальное земельное законодательство.*

В данной статье ставится задача о рассмотрении аспектов правового режима объектов недвижимости.

Введение. Недвижимость играет ключевую роль в функционировании общества и государства, являясь неотъемлемой частью развитой экономики. В современной экономике недвижимость имеет два основных аспекта: как средство производства и как объект потребления. [1, 2]

Аспекты правового режима объектов недвижимости, возведенных до введения в действие Градостроительного кодекса РФ актуализируют данный вопрос и вызывает необходимость усовершенствования законодательной базы в данном вопросе. [3]

Цель работы. Рассмотреть аспекты правового режима объектов недвижимости, возведенных до введения в действие Градостроительного кодекса РФ.

Результаты исследований. По данным проведенной в 2021 году инвентаризации территории муниципальных образований Ульяновской области, количество незаконных объектов недвижимости, возведенных до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ [21] (далее – ГрК РФ), расположенных на земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, превышает 23 тыс.

объектов, 90 % из которых находятся в муниципальном образовании «город Ульяновск» (далее – МО «г. Ульяновск»). [4, 5]

Для подобных объектов в настоящее время существует единственный вариант узаконения тех из них, которые являются объектами недвижимости – это судебный порядок признания права собственности на объекты в силу приобретательной давности.

Однако судебный порядок легализации объектов недвижимости, построенных до введения новых процедурных правил, является не совсем обоснованной, т.к. на момент возведения объектов застройщик руководствовался действующими на момент строительства нормами права, а, как известно, «закон обратной силы не имеет». [6]

В связи с чем, приобретает особую актуальность вопрос правового режима и оформления объектов недвижимости, возведенных до введения в действие ГрК РФ, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в упрощенном порядке в продолжение таких федеральных и региональных инициатив, как «гаражная», «дачная», «сельхоз» амнистии. [7, 8]

Выводы. Особую актуальность данный вопрос приобретает в существующих экономических условиях под воздействием многочисленных санкций иностранных государств, для преодоления которых требуется искать «внутренние резервы» страны и создавать условия для привлечения инвестиций. [9]

Библиографический список:

1. Князькина, М. А. Сущность землеустроительных работ и порядок их проведения / М. А. Князькина, О. Н. Цаповская - Текст : электронный // Современному АПК - эффективные технологии - 2019. - С. 116-118. <https://elibrary.ru/item.asp?id=38237588> (дата обращения: 07.03.2023). - Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.
2. Цаповский, В. А. Использование земель сельскохозяйственного назначения: задачи сегодняшнего дня / В. А. Цаповский, О. Н. Цаповская - Текст : электронный // Современному АПК - эффективные технологии - 2019. - С. 262-266.

<https://elibrary.ru/item.asp?id=38227400> (дата обращения: 05.03.2023). - Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.

3. Провалова, Е. В. К некоторым проблемам устойчивого развития территорий / Е. В. Провалова, О. Н. Цаповская, Ю. В. Ермошкин [и др.] - Текст : электронный // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2021. - № 1. - С. 21-25. <https://elibrary.ru/item.asp?id=44747036> (дата обращения: 07.03.2023). - Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.

4. Цыкина, Т. А. Регистрация права собственности на земельный участок в 2018 году / Т. А. Цыкина, О. Н. Цаповская - Текст : электронный // Роль аграрной науки в устойчивом развитии сельских территорий - 2018. - С. 996-999. <https://elibrary.ru/item.asp?id=36522634> (дата обращения: 03.03.2023). - Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.

5. Цыкина, С. А. Определение координат участка по его кадастровому номеру / С. А. Цыкина, О. Н. Цаповская - Текст : электронный // Современному АПК - эффективные технологии - 2019. - С. 296-299. <https://elibrary.ru/item.asp?id=38229216> (дата обращения: 07.03.2023). - Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.

6. Краснов, А. А. Современные проблемы рационального использования земель / А. А. Краснов, О. Н. Цаповская - Текст : электронный // Современному АПК - эффективные технологии - 2019. - С. 135-138. <https://elibrary.ru/item.asp?id=38241646> (дата обращения: 07.03.2023). - Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.

7. Рафикова, Д.Н. Правовой статус неоформленных объектов недвижимости: проблемы и перспективы / Д.Н. Рафикова, О.Н. Цаповская, Е.В. Провалова [и др.] - Текст : электронный // Астраханский вестник экологического образования. - 2023. № 2 (74). - С. 35-40. <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=50764120> (дата обращения: 07.02.2025). - Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.

8. Цаповский, В.А. Совершенствование механизмов вовлечения в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения / В.А. Цаповский, О.Н. Цаповская -

Текст : электронный // Современному АПК - эффективные технологии. - 2019. - С. 289-294. <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=38228423> (дата обращения: 07.02.2025). - Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.

9. Ермошкин, Ю.В. Особенности судебных строительно-технических и землеустроительных экспертиз на примере гражданского дела в МО "Мелекесский район" Ульяновской области / Ю.В. Ермошкин, Е.В. Провалова, Н.В. Хвостов [и др.] - Текст : электронный // Астраханский вестник экологического образования. - 2022. - № 5 (71). - С. 83-88. <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=49595368> (дата обращения: 07.02.2025). - Режим доступа: Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU.

ASPECTS OF THE LEGAL REGIME REAL ESTATE OBJECTS

Borisov D.A.

Scientific supervisor - Tsapovskaya O.N.

FSBEI HE Ulyanovsk SAU

Keywords: *land plot, real estate objects, legal regime, individual land legislation.*

In this article, the task is to consider the aspects of the legal regime of real estate.