

УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ НА ПРИМЕРЕ УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**Борисов Д.А., студент 3 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Провалова Е.В., кандидат с.-х. наук,
доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

Ключевые слова: инвентаризация, земельные участки, публичная кадастровая карта, объект недвижимости, нарушения, варианты узаконения, земельно-имущественная сфера

В статье рассматривается сложная ситуация с учётом и легализацией объектов недвижимости в Ульяновской области. Большинство незаконных объектов были построены до формирования современного законодательства, где такие объекты нельзя квалифицировать как «самовольные постройки», так как на момент их возведения действующие правила отсутствовали.

Введение.

В период с 2013 г. по 2015 г. в два этапа в Ульяновской области прошла сплошная инвентаризация территории, по результатам которой выявлено более 50 тыс. нарушений в земельно–имущественной сфере, в том числе более 15 тыс. нарушений, связанных с использованием земельных участков без оформления правоустанавливающих документов. [1]

Цель работы.

Рассмотреть особенности управления объектами недвижимости на примере Ульяновской области

Результаты исследований.

В регионе существует парадокс в сфере регистрации недвижимости. С одной стороны, законодательство активно способствует упрощению процедуры регистрации новостроек, предоставляя льготы и упрощенные формы документации. Это

достигается за счет внедрения электронных сервисов, сокращения количества необходимых справок и документов, а также установления более коротких сроков рассмотрения заявок. В некоторых случаях, регистрация может быть осуществлена буквально за несколько дней, что значительно ускоряет оборот недвижимости и стимулирует инвестиции в строительный сектор. Однако эта упрощенная система действенна преимущественно для объектов, построенных с соблюдением всех норм и правил, имеющих полный пакет документации, подтверждающей законность строительства и право собственности на земельный участок. [2]

С другой стороны, значительное количество объектов недвижимости, построенных ранее, фактически не подпадает под действие этих упрощенных процедур, оставаясь в правовом вакууме. Это связано с рядом факторов, среди которых отсутствие необходимой технической документации, несоответствие границ объектов данным государственного кадастра недвижимости, проблемы с оформлением земельных участков, на которых расположены эти объекты, а также наличие исторических споров о праве собственности. В результате, собственники таких объектов сталкиваются с серьезными трудностями при попытке их регистрации.[3]

Для таких объектов единственными вариантами регистрации остаются либо длительные и дорогостоящие судебные разбирательства, результат которых зачастую неопределён, либо сложная и затратная процедура переоформления земельных участков. Это включает в себя заказ дорогостоящих геодезических изысканий, разработку проекта межевания территории, согласование этого проекта с различными инстанциями, уплату значительных государственных пошлин и получение согласия всех заинтересованных сторон. Процесс может растянуться на месяцы, а то и годы, постоянно сопрягаясь с рисками ошибок и задержек. Более того, не всегда даже успешное прохождение всех этих этапов гарантирует положительный результат, так как могут возникнуть новые препятствия или обнаружиться ранее неизвестные правовые нюансы. [4]

Выводы. В итоге, существует очевидное несоответствие между прогрессивным законодательством, способствующим быстрой регистрации новых объектов, и неэффективной системой,

затрудняющей регистрацию объектов, построенных ранее. Это создает правовую неопределенность, тормозит развитие рынка недвижимости и наносит ущерб собственникам таких объектов. Решение проблемы требует комплексного подхода, включающего разработку специальных программ по урегулированию правового статуса «старых» объектов недвижимости, совершенствование механизмов взаимодействия между различными ведомствами, а также пропаганду знания и доступность юридической помощи для собственников недвижимости.

Библиографический список:

1. Рафикова, Д.Н. Проблемы оформления хозяйственных построек, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности / Д.Н. Рафикова, О.Н. Цаповская, Е.В. Провалова, Ю.В. Ермошкин, С.Е. Ерофеев, Н.В. Хвостов // Московский экономический журнал. –Том 9. №3. – 2024. – С.406-414.
2. Провалова, Е.В. Вовлечение в оборот земель, пригодных для строительства / Е.В. Провалова, Г.Н. Зайченко, Д.А. Борисов // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. – Ульяновск. – 2024. – С.303-303
3. Провалова, Е.В. Эффективность вовлечения в оборот земельных участков под жилищное строительство в Ульяновской области / Е.В. Провалова, Ю.И. Сергеева, Д.А. Борисов // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. – Ульяновск. – 2024. – С.332-335.
4. Провалова, Е.В. Межевание территории под комплексную застройку / Е.В. Провалова, Н.В. Хвостов, А.Ю. Юрасов, В.Е. Провалов // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. – Ульяновск. – 2024. – С.340-347.

**THE CURRENT SITUATION IN THE FIELD OF REAL ESTATE
MANAGEMENT IN THE ULYANOVSK REGION**

Borisov D.A.

Scientific supervisor - Provalova E.V.

Ulyanovsk SAU

Keywords: *inventory, land plots, public cadastral map, real estate, violations, legalization options, land and property sphere*

The article examines the complex situation with the registration and legalization of real estate objects in the Ulyanovsk region. Most of the unauthorized objects were built before the formation of modern legislation, where such objects cannot be classified as "unauthorized buildings", since at the time of their construction, there were no current rules.