

ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НEDВИЖИМОСТИ

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: инженерные изыскания, оформление объектов недвижимости, правоустанавливающие документы, экспертиза проектной документации, кадастровый учет, законодательство, недвижимость

В данной работе представлен анализ общей процедуры оформления объектов недвижимости в Российской Федерации, детально рассматривая пути прохождения данного процесса через призму действующего законодательства регулирования.

Введение. Исходя из анализа действующего законодательства в сфере оформления объектов недвижимости, землепользователю необходимо пройти все этапы процедуры оформления объектов недвижимости. [3]

Цель работы. Рассмотреть процедуру оформления права собственности на объекты недвижимости.

Результаты исследований. Общая процедура оформления объектов недвижимости регламентирована ст. 51 ГрК РФ, ст. 24 218-ФЗ и предусматривает следующие процедуры:

1) оформление правоустанавливающих документов на земельный участок, в том числе соглашения об установлении сервитута, решения об установлении публичного сервитута;

2) получение градостроительного плана земельного участка не ранее, чем за 3 года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство;

3) проведение инженерных изысканий.

4) разработка проектной документации, под которой в соответствии с п.2 ст. 48 ГрК РФ понимается документация, содержащая материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта. [1,2]

5) проведение экспертизы проектной документации.

Проектная документация объектов капитального строительства подлежат экспертизе, за исключением установленных законов случаев. Например, проведение экспертизы не требуется для строительства следующих объектов недвижимости:

- индивидуальный жилой дом;
- садовый дом;
- дом блокированной застройки с тремя этажами и десятью домами блокированной застройки в ряду;
- отдельно стоящий объект капитального строительства с двумя этажами и общей площадью до 1500 м², который не предназначен для проживания людей и производственной деятельности и т.д.

6) получение разрешения на строительство либо разрешения на реконструкцию объекта недвижимости.

Разрешение на строительство – это документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с действующим законодательством. [4]

7) ввод объекта в эксплуатацию.

После завершения строительства или реконструкции объект недвижимости подлежит вводу в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – это документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с

разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, разрешенному использованию земельного участка, проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с действующим законодательством. [6]

8) постановка объекта недвижимости на государственный кадастровый учет и регистрация права собственности на него.

Данные действия выполняет орган регистрации прав – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. [5]

Выводы. После успешного оформления и регистрации заказчик получает выписку из ЕГРН, которая подтверждает право собственности. [5]

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) (с изменениями на 31 октября 2024 года) Федеральный закон № 51-ФЗ: [Принят Государственной Думой от 21.10.1994 г.] – Текст: электронный // Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/744100004> (дата обращения: 18.01.2025 г.)

2. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости (с изменениями на 26 декабря 2024 года) (редакция, действующая с 1 января 2025 года) Федеральный закон № 218 -ФЗ: [Принят Государственной Думой 3 июля 2015 года: одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года] – Текст: электронный // Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/420287404> (дата обращения: 18.01.2025 г.)

3. Гараева, Е.В. Изменения в законодательстве, касающемся дачной амнистии / Е.В. Гараева, О.Н. Цаповская, Ю.В. Ермошкин, Е.В. Провалова, С.Е. Ерофеев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - №1. - 2022. – С.50-53.

4. 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.

5. Провалова, Е.В. Межевание территории под комплексную застройку / Е.В. Провалова, Н.В. Хвостов, А.Ю. Юрсов, В.Е. Провалов // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. – Ульяновск. – 2024. – С.340-347.

6. 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

REGISTRATION OF OWNERSHIP RIGHTS TO REAL ESTATE OBJECTS

Borisov D.A.

**Scientific supervisor - Provalova E.V.
Ulyanovsk SAU**

Keywords: *engineering surveys, registration of real estate objects, title documents, examination of design documentation, cadastral registration, legislation, real estate*

This paper presents an analysis of the general procedure for registration of real estate objects in the Russian Federation, examining in detail the ways of passing this process through the prism of the current regulatory legislation.