

УДК 347.2.1.

***РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО
НА ПРИМЕРЕ ЗДАНИЯ ГОСТИНИЦЫ В ГОРОДЕ БЕЛОКУРИХА
АЛТАЙСКОГО КРАЯ***

Соврикова Е.М.

канд. с.-х. наук, доцент

ФГБОУ ВО Алтайский государственный аграрный университет

Россия, г. Барнаул

Аннотация: В данной статье рассмотрена процедура регистрации прав на земельный участок под гостиничный комплекс. Перечислены основные моменты получения земельного участка для этих целей использования, так же более подробно расписана правовая экспертиза при проведении внесения данных о земельном участке в ЕГРН. Процедура регистрации включает в себя ряд действий, при которых регистратор, не отступая от протокола, выполняет внесение сведений в ЕГРН, согласно представленным документам. Также в статье представлен пакет документов на земельный участок, который был передан заказчиком (при рассмотрении конкретного примера) на регистрацию прав.

Ключевые слова: регистрация прав, земельный участок, гостиничный комплекс, правовая экспертиза, ЕГРН, регистратор.

***REGISTRATION OF RIGHTS TO REAL ESTATE
USING A HOTEL BUILDING IN BELOKURIKH, ALTAI KRAI***

Sovrikova E.M.

PhD in Agricultural Sciences, Associate Professor

Altai State Agrarian University

Russia, Barnaul

Abstract: This article examines the procedure for registering rights to a land plot designated for a hotel complex. It outlines the key aspects of obtaining a land plot for this purpose, and provides a more detailed description of the legal due diligence required to enter land plot data into the Unified State Register of Real Estate (USRN). The registration procedure involves a series of steps, during which the registrar, following the protocol, enters information into the USRN in accordance with the submitted documents. The article also presents the set of documents for the land plot, which were submitted by the client (in this specific example) for registration of rights.

Keywords: registration of rights, land plot, hotel complex, legal expertise, Unified State Register of Real Estate, registrar.

Город Белокуриха является курортным городом на территории Алтайского края, где большинство земельных участков заняты объектами туризма - это санатории, гостиницы, туристические комплексы, базы отдыха.

Земельные участки на данной территории предоставляются администрацией для целей строительства объектов туризма, и свободные от застройки участки на территории города Белокурихи практически отсутствуют, так как большая часть земель города застроена.

Скорее всего, город будет расти по площади, и близлежащие территории будут изменяться по категории земель, и виду разрешённого использования [2], переводя земли с.х. назначения в земли населенных пунктов. Также будет пересмотрен генеральный план города и внесены корректные изменения по вновь образованным территориям населённого пункта [1].

В данной работе рассмотрена процедура регистрации прав на земельный участок под строительство гостиницы.

Первым основным этапом для строительства гостиницы нужно получить земельный участок в собственность или в аренду [2].

Предприниматель может выбрать самостоятельно свободный земельный участок главное правило выбора - назначения земли и соответствие градостроительному плану [1]. Также могут подойти земельные участки, предоставляемые ранее физическим лицам под индивидуальные жилищное строительство либо личное подсобное хозяйство, с переводом вида разрешенного использования под деловую общественную зону [2].

Гостиничный комплекс может содержать в себе как один объект, так и несколько объектов, объединяющийся в целый комплекс.

При получении разрешения от администрации и комитета по архитектуре в отношении изменения вида разрешённого использования данного земельного участка, собственник участка может приступить к получению разрешения на строительство [1].

Для данной процедуры нужно составить градостроительный план земельного участка и проект самой гостиницы и обратиться в администрацию района города с получением данного разрешения.

Разрешение, при рассмотрении заявления, выдаётся на 10 лет. Если собственник земельного участка не успел в течение 10 лет возвести и сдать в эксплуатацию объект строительства, (гостиницу) то государство применяет санкции в отношении собственника и лишает его земельного участка, путем изъятия [4].

После завершения строительства и введения в эксплуатацию объекта недвижимости земельный участок может быть зарегистрирован вместе с объектом недвижимости как единый комплекс.

Также может быть зарегистрирован земельный участок отдельно от гостиничного комплекса, при изменении вида разрешённого использования до строительства объекта недвижимости на нем [3].

Но на сегодняшний день государство даёт 10 лет после получения земельного участка, возвести объект недвижимости, зарегистрировать его в едином государственном реестре недвижимости, и если таковое не

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

произошло, то земельный участок может быть изъят, по постановлению администрации района и города, или по решению суда [3].

Хочется отметить, что земельный участок, зарегистрированный до строительства гостиничного комплекса, будет облагаться налогом через год после его регистрации. Если земельный участок будет зарегистрирован одновременно с гостиничным комплексом, где собственность приобретается одним лицом, то государство даёт на строительство 10 лет.

По истечении 10 лет земельные участки подлежат изъятию, в том числе не возведённые на нем объекты недвижимости, так как «недострой» является основанием для их изъятия в пользу государства, возможно с последующей компенсацией собственнику расходов на возведение зданий на них.

Процедура регистрации прав на недвижимое имущество гостиничного комплекса или частного жилого дома не отличается самими этапами и проходит одинаково. Разница лишь в том, что пакет документов для процедур регистрации гостиничного комплекса намного больше, нежели на жилой дом. В данном случае регистратор при проведении правовой экспертизы проводит более тщательную проверку документов, делает запросы в администрацию и комитет по архитектуре, уточняя вид разрешённого использования земельного участка и способ получения его для строительства [3].

Сама процедура регистрации прав на имущество одинакова как работа, но есть ряд нюансов, которые применяются в отношении разных объектов недвижимости [4].

Разница лишь в пакете документов, в этапах оформления и подготовки пакета документов, согласовательных моментах правовой экспертизы запросах в те или иные органы и ряд других нюансов, касающихся разных объектов недвижимости. Система регистрационных действий, происходящих через Росреестр, - процедура отлаженная и порой обыватель может не

отличать или не находить разницу в проведении данной процедуры на разные объекты, но разница есть.

Земельный участок, на котором была построена гостиница, и гостиничный комплекс является собственностью юридического лица. Приобретение земельного участка было в 2021 году на основании договора купли продажи. Приобретался земельный участок через торги, аукцион данное предприятие выиграло торги и заключило договор купли-продажи, тем самым приобретя земельный участок по цене, установленной в лоте, при аукционном торге, покупатель оплачивает ее в течении 5 кал.дней.

Земельный участок после проведения торгов переходит в собственность участника (заявителя) торгов, после подписания договора КП и протокола проведения торгов, а так же полной оплаты по договору плюс госпошлина.

На рис. 1 представлен фрагмент ПКК с отображением границ земельного участка, на котором расположена гостиница.

Гостиница является жилым зданием, входящим в жилой фонд субъекта, предназначена для проживания граждан, рассчитана на длительный срок службы.

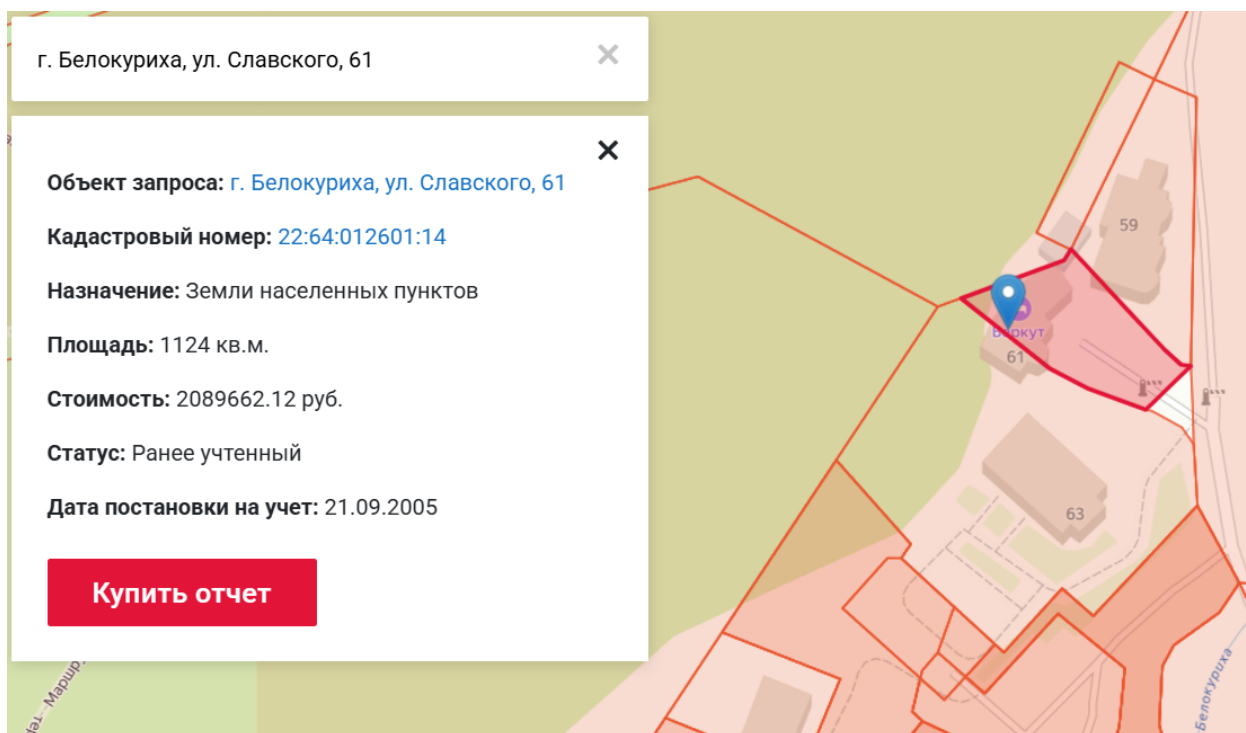


Рис. 1 Фрагмент публичной кадастровой карты отображение исследуемого земельного участка

При регистрации прав происходят следующие этапы работ: прием документов (способ подачи документов зависит от желания и возможностей заявителя, а так же от этого зависит срок исполнения данной процедуры) [5], и их проверка на комплектность целостность и наличие подписей и печатей. Далее документы поступают в Росреестр для проведения правовой экспертизы, где эксперты осуществляет проверку по трем основным критериям: - устанавливают юридическую силу правоустанавливающих документов, - проводят визуальный осмотр, - проводят проверку сделки с этим объектом сравнивая ранее внесенные записи в единый государственный реестр недвижимости.

После проведенной правовой экспертизы регистратор принимает и оформляет «решение». Если «решение» было положительным в отношении объекта, то сведения о нем и о его собственнике вносятся в ФГИС ЕГРН в модули публичной карты, субъекта права, адресной системы, и иных подсистем программы. По истечении внесенных данных формируется

реестровое дело, присваивается уникальный номер (кадастровый) и дело оформляется на архивное хранение. По истечении процедуры собственнику объекта выдается выписка ЕГРН о зарегистрированных правах. Способ и сроки выдачи готовых выписок ЕГРН зависят от способа подачи документов на процедуру [5].

В целом можно отметить, что при государственной регистрации прав на нежилое здание (гостиницы) регистратор тратит не более 30 минут, при этом в данное время входит проверка документов и чистоту сделки, проверяются полномочия распорядителя (собственника) имущества и при положительном результате проверки вносятся все данные о собственнике объекта и сведения об объекте.

Сама процедура регистрации прав очень важна для государства – как процесс признания права собственности на недвижимость в отношении физ. лиц, юр. лиц и организаций. При приобретении этого права собственник имеет возможность распорядиться им по своему усмотрению, а при непредвиденных обстоятельствах (например, изъятии для нужд государства) получить компенсацию.

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Первая часть): Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. [принят Государственной думой 28 октября 1994г.: одобрен Советом Федерации 30 ноября 1994 г. (ред. от 01.2024)]. – Текст : электронный // Консультант Плюс : справочно-правовая система : [сайт]. – URL: <https://www.zakonrf.info/gk/> (Дата обращения 18.10.2025).

2. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. (ред. от 01.2024). – Текст : электронный // Консультант Плюс : справочно-правовая система : [сайт]. – Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

[URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW/) (Дата обращения 18.10.2025).

3. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный Закон от 13 июля 2015 года №218-ФЗ. [Электронный ресурс] / URL: <https://garant/document/551394483> (Дата обращения 15.01.2025).

4. Официальный сайт Росреестра сайт. – URL: <https://rosreestr.ru>. (Дата обращения 15.10.2025)

5. Соврикова Е.М. Анализ регистрации прав и кадастрового учета в электронном виде //В сборнике: Актуальные проблемы природообустройства, кадастра и землепользования. Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 95-летию факультета землеустройства и кадастров ВГАУ. 2016. С. 241-245.

Оригинальность 76%