СОДЕРЖАНИЕ

Введение…………………………………………………………………………..3

Глава 1. Описание имущественного комплекса………………………………..7

1.1 Общие характеристики объекта……………………………………………..7

1.2 Элементы инфраструктуры…………………………………………………18

Глава 2. Порядок предоставления земельного участка под строительство мотеля…………………………………………………………………………….23

2.1Формирование земельного участка…………………………………………23

2.2 Кадастровый учёт земельного участка……………………………………..27

2.3 Проведение торгов…………………………………………………………..31

2.4 Порядок регистрации………………………………………………………..33

Заключение……………………………………………………………………….37

Библиографический список……………………………………………………..39

Приложение

Введение

В курсовом проекте рассматривается предоставление земельного участка под строительство объекта недвижимости. В данном случае объектом недвижимости будет гостиница класса - мотель.

В соответствии с ГОСТ Р 50645 **-** 94 «Туристско**-**экскурсионное обслуживание. Классификация гостиниц» под гостиницей понимается предприятие, предназначенное для временного проживания. Допустимое минимальное число номеров в гостиницах **-** 10. В другом нормативном документе **–** «Правила предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации», утвержденные Постановлением Правительства РФ № 490 от 25.04.97, дано следующее определение гостиницы: «имущественный комплекс (здание, часть здания, оборудование и иное имущество), предназначенный для предоставления услуг».

Гостиницы характеризуются следующими признаками:

**-** состоят из номеров, число которых превышает определенный нормативом минимум, имеют единое руководство;

**-** предоставляют разнообразные гостиничные услуги;

**-** сгруппированы в категории и классы в соответствии с предоставляемыми услугами, имеющимся оборудованием и стандартом страны.

Гостиничные предприятия различаются по вместимости, числу мест для проживания и числу номеров. Номер **-** помещение, состоящее из одного или нескольких мест для проживания, оборудованное в соответствии с требованиями, предъявляемыми к гостинице данной категории.

Гостиничные предприятия классифицируются в зависимости от расположения, набора предоставляемых услуг и уровня предлагаемого обслуживания. В соответствии с классификацией Всемирной туристской организации (ВТО) по месту расположения можно выделить следующие виды гостиниц:

**-** гостиницы в центре города;

**-** придорожные, как правило, малой этажности с открытыми автостоянками (мотели);

**-** гостиницы в окрестностях городов и в аэропортах;

**-** плавучие отели **-** это плавучие средства, оборудованные под гостиницы, для размещения и отдыха туристов у берега моря, реки или озера. При необходимости такая гостиница может быть отбуксирована по воде вместе с туристами к другой стоянке;

По уровню, ассортименту и стоимости услуг гостиничные предприятия делятся на несколько типов:

**-** дешевые отели или отели с ограниченным сервисом, которые предлагают минимум услуг, при них могут быть, а могут и отсутствовать предприятия питания;

**-** отели «люкс» **-** обладают фешенебельным декором, оснащены высококачественной мебелью, хорошо оборудованными общественными помещениями, в которых численность персонала находится в зависимости от количества номеров.

В отличие от классификации ВТО в Российской Федерации в зависимости от назначения принята следующая классификация средств размещения гостиничного типа:

Гостиницы делового назначения, **-** обслуживают лиц, пребывающих в деловых поездках и командировках. Расположены вблизи административных, общественных и прочих Центров города без обязательного наличия озелененной территории для отдыха и спортивной деятельности. В таких гостиницах: преобладают одноместные номера с обязательным наличием в номере рабочей зоны: письменный стол, рабочее кресло, настольное освещение, письменные принадлежности и средства оргтехники; имеются службы финансового обеспечения и др.

Гостиницы для отдыха, **-** обслуживают все категории постояльцев. К таким гостиницам предъявляются следующие требования: размещение среди озелененных массивов, максимально удаленных от городских центров; обязательное наличие озелененной территории, оборудованной для отдыха и занятий спортом; преобладание двухместных номеров; наличие детских площадок, помещений для игр и развлечений;

Курортные гостиницы, **-** должны иметь помещения лечебно-медицинского, оздоровительного назначения, а также предусматривать возможность диетического питания.

Стационарные гостиницы, **-** предназначены в основном для семейного отдыха, поэтому должны иметь помещения для игр детей, в том числе и под присмотром персонала, для спортивно-оздоровительных занятий, для развлечений. В них должна быть предусмотрена система объединения жилых номеров.

Туристско-экскурсионные гостиницы, **-** в своем штате имеют должности экскурсоводов, групповодов, спортивных инструкторов, а гостиницы для спортивного туризма: туристские базы, горные гостиницы, должны иметь помещения для туристско-спортивного обслуживания: туркабинеты, прокат спортинвентаря, бассейны, и находиться вблизи оборудованных туристских трасс в соответствии с требованиями маршрута.

Мотели (транзитные гостиницы) **-** это комплекс придорожного обслуживания при условии кратковременного проживания, включающий гостиницу, автостоянку (автосервис), пункт питания, а иногда и автозаправочную станцию. Расположены, как правило, на территориях крупных транспортных узлов: железнодорожных вокзалов, аэропортов, морских и речных вокзалов, автовокзалов, автострад. Уровень обслуживания и ассортимент услуг минимален, питание, обычно, не предоставляется.

Мировым лидером по количеству мотелей являются США. В нашей стране, превышающей по площади США, мотели появились во времена Советского Союза. Тогда их было около десятка, и в них останавливались в основном интуристы. С началом перестройки количество мотелей стало расти, и жили в них в основном шоферы-дальнобойщики. Постепенно услугами придорожных комплексов стали пользоваться авто **-** и шоп **-**туристы. Мотели хорошо подходят также и для деловых встреч вдали от посторонних глаз. По данным Государственного комитета статистики, в нашей стране насчитывается всего 53 мотеля. Однако эту цифру эксперты считают заниженной в несколько раз **-** большинство мотелей в России официально не регистрируется.

Саратов является крупным промышленным городом, расположенным в центре Российской Федерации, через Саратов осуществляются многочисленные перевозки товаров, промышленной и иной продукции в другие регионы, проходит большое количество автострад, что предполагает уместным и необходимым размещение мотеля.

Строительство мотеля будет проходить вдоль федеральной трассой на территории Саратовской области Саратовского района Усть – Курдюмского тракта на расстоянии 2,5 километров от села Пристанное. Также на данном отрезке трассы расположен новый автомобильный мост Шумейка – Пристанное. Автострады имеют усовершенствованное покрытие, что представляет собой технологическую значимость для данного объекта недвижимости. Выбранный участок имеет ровный рельеф местности, что облегчает строительство мотеля, участок относится к категории земель – земли населений.

Цель проекта **-** предоставление сформированного земельного участка под строительство мотеля.

В данной работе ставятся следующие задачи:

* дать описание объекта, его местоположение и площадь;
* сформировать межевое и землеустроительное дело;
* описать порядок и сроки предоставления документов в соответствующие государственные органы;
* предоставить земельный участок для строительства мотеля.

Глава 1. Описание имущественного комплекса

* 1. Общие характеристики объекта

Строительство мотеля представляет собой среднюю степень сложности. Средства на строительство мотеля будут выделены инвестором, являющимся заказчиком строительства данного объекта. Основанием, при выборе места расположения мотеля, является наличие подходящего участка земли, который можно использовать для строительства, в тоже время наличие рядом с автострадой является неотъемлемым критерием характеристики мотеля. Так как мотель расположен на территории крупных транспортных узлов, что является социальной значимостью данного объекта, то клиентами мотеля могут быть, как и автотуристы, курьеры (предприниматели, остановившиеся на ночлег для дальнейшего продолжения пути после вынужденного отдыха), так и дальнобойщики, перевозящие определённый груз.

На территории мотеля будет расположена парковочная автостоянка, которая имеет подъездные пути с усовершенствующим покрытием, также как и на автостраде. На автостоянке предусмотрены места для легковых машин, имеется зона для проезда грузового транспорта, также имеются места для водителей – инвалидов, (не менее 3**-**х машиномест), максимально приближенных к входу в здание, и специальные устройства (пандусы, подъемники), обеспечивающие доступность для инвалидов общественных зон зданий и территории гостиницы в соответствии с ВСН 62-91. Площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует принимать не более 22,5 м2, что соответствует СанПиН 2.1.2.043-98 «Гигиенические требования к устройству, оборудованию и содержанию гостиниц. Санитарные требования к участку». В соответствии со СНиПом 21-02-99 «Стоянки автомобилей»[[1]](#footnote-1) минимальные размеры мест хранения следует принимать: длина места стоянки — 5,0 м, ширина — 2,3 м (для инвалидов, пользующихся креслами-колясками — 3,5 м).

Так как на территории мотеля будут расположены автодороги и автостоянки, следует учесть нормы и правила их проектирования. При проектировании автомобильных дорог необходимо предусматривать мероприятия по охране окружающей природной среды, обеспечивающие минимальное нарушение сложившихся экологических, геологических, гидрогеологических и других естественных условий. Проектные решения автомобильных дорог должны обеспечивать: организованное, безопасное, удобное и комфортабельное движение автотранспортных средств с расчетными скоростями; однородные условия движения; соблюдение принципа зрительного ориентирования водителей; удобное и безопасное расположение примыканий и пересечений; необходимое сцепление шин автомобилей с поверхностью проезжей части; необходимое обустройство автомобильных дорог, в том числе защитными дорожными сооружениями; необходимые здания и сооружения дорожной и автотранспортной служб и т.п. Электроснабжение осветительных установок автомобильных дорог надлежит осуществлять от электрических распределительных сетей ближайших населенных пунктов или сетей ближайших производственных предприятий. Автомобильные дороги следует, как правило, прокладывать в обход населенных пунктов с устройством подъездов к ним. В целях обеспечения в дальнейшем возможной реконструкции дорог расстояние от бровки земляного полотна до линии застройки населенных пунктов следует принимать в соответствии с их генеральными планами, но не менее 200 м.

Работы по подготовке территорий следует начинать с разметки мест сбора и обвалования растительного грунта, а также мест пересадки растений, которые будут использованы для озеленения территории. При строительстве внутриквартальных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек и автоплощадок должны соблюдаться требования главы СНиП «Автомобильные дороги». Покрытия внутриквартальных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек и автоплощадок должны обеспечивать отвод поверхностных вод, не должны быть источниками грязи и пылить в сухую погоду.[[2]](#footnote-2)

Площадь земельного участка, на котором будет располагаться мотель **–** 1300 м2. Из этого общая площадь самого мотеля равна 608 м2, жилая площадь будет составлять 325,5 м2. Остальное пространство будет отводиться под прилегающую территорию **–** мест парковки для машин, с учётом полной свободы передвижения не зависимо от их размеров.

Благоустройство площадки перед входами в помещения общественного и жилого назначения определяются из расчета не менее 0,2м2 на одного проживающего.

Санитарные требования к участку. В соответствии с СанПиН 2.1.2.043**-**98 «Гигиенические требования к устройству, оборудованию и содержанию гостиниц» рассмотрим требования к планировке зданий гостиниц.

В составе гостиницы наличие двух групп помещений: приемно-вестибюльная, жилая является обязательным. Жилая группа помещений гостиниц, располагаемых в многофункциональных зданиях, а также при объектных гостиниц должна быть функционально и планировочно отделена и иметь изолированные выходы. Размещение жилых помещений в подвальных и цокольных этажах не допускается. В группу жилых помещений входят жилые комнаты, помещения поэтажного обслуживания, помещения общественного назначения (комнаты общественного питания и т.д.). Все жилые номера должны иметь встроенные шкафы для верхней одежды, белья, багажа, размещенные в передней или жилой комнате из минимального расчета 1 шкаф (0,60х0,55 м) на одного проживающего (допускается замена встроенной мебели наличием корпусной мебели). Объем жилых помещений гостиниц (номеров с учетом передней) должен быть не менее 15 м2 на 1 проживающего, для класса мотелей не менее 13 м2. Все номера гостиницы должны иметь естественное освещение с освещенностью жилых помещений, установленной по СНиП 23**-**05**-**95. Номера, ориентированные на сектор горизонта 180-270, должны иметь солнцезащитные устройства.

На жилых этажах гостиниц одной и двух звезд возможно устройство помещений общественного назначения (баров, кафе, буфетов, магазинов и т.д.) при условии шумозащиты жилых помещений. Размещение помещений общественного назначения смежено с жилыми помещениями не допускается.

Без естественного освещения не допускается проектировать апартаменты, жилые помещения, служебные и административные помещения с постоянным режимом работы. Разрешается размещение служебных и административных помещений в подвалах и подземных этажах при условии обеспечения естественного освещения с помощью инженерных устройств (световодов и др.). Прачечную и химчистку следует размещать в едином функциональном блоке. Размещение производственных цехов прачечной должна обеспечивать технологическую поточность обработки белья. Запрещается пересечение потоков чистого и грязного белья. Транспортировка чистого белья в открытом виде запрещается. Тележки или контейнеры для перевозки белья должны быть изготовлены из материала, легко поддающегося обработке с применением дезинфицирующих средств, а также иметь маркировку или отличаться друг от друга по форме и цвету. Персонал прачечной имеет отдельные раздевальные и душевые. Использованные в прачечной моющие средства должны иметь гигиенические сертификаты. Ежедневная уборка жилых номеров должна производиться в следующей последовательности: проветривание помещений в течение 20-30 минут зимой через фрамугу, форточку, летом через открытые окна; мытье посуды с последующим накрыванием чистым полотенцем до конца уборки; уборка постели с обязательным перевертыванием перинки, встряхиванием простыни и пододеяльника, взбиванием подушки (перинка или наматрацник и подушка должны быть в чехле, шерстяное одеяло в пододеяльнике), для дневного содержания постель накрывают покрывалом. После заправки постели, удаляют пыль с мебели (протирают внутри шкафов, тумбочек, столов, телевизора, радиоприемника, телефона и т.д.); удаляют пыль пылесосом из ковров, напольного покрытия, полов. Генеральная уборка должна производиться один раз в 7**-**10 дней. Во время генеральной уборки протираются от пыли стены, прочищаются вентиляционные решетки, пылесосом чистятся драпировки, матрацы, перинки, протираются стекла окон и дверей. При генеральной уборке могут проводиться и дополнительные работы: мытье ковров, ковровых дорожек и т.д. Шторы на окнах чистят пылесосом и два раза в год сдают в химчистку, прачечную; тюлевые шторы сдают в стирку.

Содержание бельевого хозяйства. Бельевое хозяйство гостиницы включает в себя центральную бельевую чистого белья, центральную бельевую для грязного белья (отсутствует при наличии в гостинице прачечной); Площадь центральной бельевой должна быть не менее 6 м2 для гостиниц вместимостью 15**-**20 мест. Помещения, где находится чистое или грязное белье, должны быть окрашены масляной краской (за два раза) или облицованы глазурованной плиткой. В комнатах для хранения чистого белья должны быть установлены шкафы или стеллажи, полки которых покрываются клеенкой или пластиком, а в помещениях для хранения грязного белья - напольные стеллажи высотой 30 см или деревянные лари, окрашенные масляной краской светлых тонов, раковины с подводкой холодной и горячей воды. Полы в бельевых покрываются линолеумом, пластиком или метлахской плиткой. Комплекты дополнительных постельных принадлежностей (наматрацников, подушек, шерстяных одеял и т.д.) хранятся в специальных шкафах дежурного персонала. В служебных помещениях не должны находиться посторонние предметы и личные вещи.

Стирка белья проживающих при отсутствии прачечной, может производиться горничными или специально выделенным работником только в специально оборудованном помещении. Категорически запрещается стирка белья в номерах и служебных помещениях.

В каждой гостинице должен быть: санитарный журнал или папка с актами результатов обследования гостиницы, предписаний санитарной службы, результатами лабораторных исследований и т.д., с приложением выписок санитарных правил или полным комплектом.

Санитарно-техническое оборудование. В гостиницах следует предусматривать холодное и горячее водоснабжение и канализацию в соответствии с требованиями СНиП 2.04.01**-**85 «Внутренний водопровод и канализация зданий»[[3]](#footnote-3). Во всех типах зданий, возводимых в канализованных районах, следует предусматривать системы внутреннего водоснабжения и канализации. Качество холодной и горячей воды, подаваемой на хозяйственно-питьевые нужды, должно соответствовать ГОСТ 2874—82. Системы внутреннего водопровода (хозяйственно-питьевого, производственного, противопожарного) включают: вводы в здания, водомерные узлы, разводящую сеть, стояки, подводки к санитарным приборам и технологическим установкам, водоразборную, смесительную, запорную и регулирующую арматуру. В зависимости от местных условий и технологии производства в систему внутреннего водопровода надлежит включить насосные установки и запасные и регулирующие емкости, присоединенные к системе внутреннего водопровода.

Качество воды, подаваемой на производственные нужды, определяется технологическими требованиями. Системы горячего водоснабжения должны обеспечивать бесперебойную подачу горячей воды расчетной температуры во все предусмотренные проектом санитарные приборы, установленные в соответствующих помещениях. Так как в данном объекте применяется открытый способ присоединения теплоснабжения (непосредственный водозабор от сети), то температура воды не должна превышать 60 **-** 65°С. Температура воды поддерживается с помощью обязательного устанавливаемого автоматического терморегулятора.

Для обеспечения бесперебойного горячего водоснабжения гостиниц в период профилактического ремонта, аварий будут применяться: местные водоподогреватели, работающие на электроэнергии (электронагреватели, электробойлеры, электротитаны) и второй тепловой ввод.

Система канализации гостиницы должна соответствовать требованиям главы СНиП по проектированию внутреннего водопровода и канализации зданий и обеспечивать бесперебойное отведение сточных вод от всех санитарно-технических приборов и приемников сточных вод в наружную канализационную сеть. Для предотвращения образования засоров необходимо своевременно (не реже 1 раза в год) производить профилактическую очистку канализационных трубопроводов.

Системы вентиляции должны быть выполнены в соответствии с проектом и требованиями главы СНиП по проектированию отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха[[4]](#footnote-4). Отопительно-вентиляционное оборудование, воздуховоды, трубопроводы и теплоизоляционные конструкции следует предусматривать из материалов, разрешенных к применению в строительстве. Используемые в системах отопления, вентиляции и кондиционирования материалы и изделия, подлежащие обязательной сертификации, в том числе гигиенической или пожарной оценке, должны иметь подтверждение на их применение в строительстве. Температуру теплоносителя, °С, для систем отопления и теплоснабжения воздухонагревателей приточных установок, кондиционеров, воздушно**-**тепловых завес и др. (далее - систем внутреннего теплоснабжения) в здании следует принимать не менее чем на 20°С ниже температуры самовоспламенения веществ, находящихся в помещении, и не более максимально допустимой по или указанной в технической документации на оборудование, арматуру и трубопроводы. Для систем отопления с температурой воды 105°С и выше следует предусматривать меры, предотвращающие вскипание воды.

Система вентиляции обеспечивает нормативный воздухообмен во всех помещениях, предусмотренных проектом. Естественная вытяжная вентиляция обеспечивает нормальный воздухообмен при температурах наружного воздуха +5°С и ниже. Во время сильных морозов во избежание переохлаждения жилых помещений естественную вытяжку из помещений следует уменьшать или отключать, но при этом она должна действовать как естественная вытяжная вентиляция. После окончания морозов вент системы должны быть полностью включены.

Системы отопления, вентиляции, кондиционирования создают в помещениях гостиницы комфортные микроклиматические условия. Расчетную температуру воздуха в помещениях гостиниц (за исключением помещений с особым режимом эксплуатации) следует принимать 20°С. Максимальная температура воздуха в жилых и общественных помещениях гостиниц должна быть не более 26°С. Относительная влажность воздуха должна быть: в гостиницах с кондиционированием **-** в пределах 45**-**50%; без кондиционирования **-** 30**-**65%. Количество поступающего наружного воздуха на 1 человека для жилых помещений рекомендуется принимать в пределах 60 м3/час.).

В здании мотеля первом этаже будет расположен продуктовый магазина, на втором **–** кухня, вследствие чего существует необходимость размещения холодильных установок. Установка, эксплуатация и требования к применению регламентированы Санитарными нормами и правилами 2.11.02**-**87 «Холодильники»[[5]](#footnote-5).

Мусоропровод будет установлен на 1 этаже. Устройство мусоропровода должно отвечать требованиям «Указаний по проектированию мусоропроводов в жилых и общественных зданиях». В данном объекте присутствует использование переносных мусоросборников вместимостью 80**-**100 л в камере должно находиться такое число сборников, которое обеспечит прием мусора между сроками его вывоза. Необходимо своевременно заменять наполненные мусоросборники. Крышки наполненных мусоросборников следует плотно прикрывать. Ежедневно переносные мусоросборники внутри и снаружи следует мыть под струей теплой воды (от 45 до 60°С) щетками. Контейнеры (вывозимые контейнерными мешками) должны доставляться на территорию гостиницы чистыми.

Для обеспечения эффективной и экономичной работы систем централизованного пылеудаления уборка пыли будет производиться по графику, утвержденному администрацией гостиницы. Косметическая уборка номеров будет проводиться регулярно в соответствии с графиком рабочего персонала.

Окисляемость воздуха жилых и общественных помещений гостиниц категории 4 и 5 звезд должна быть не более 6,0 мг/м3. Концентрация окиси углерода в помещениях гостиниц не должна превышать значений ПДК (0,002 мг/л), двуокиси углерода **-** 0,1%, аммиака **-** 0,2 мг/м3, бензопропилена **-** 0,00 мг/м3. Помещения гостиниц должны быть защищены от ионизирующего и высокочастотного излучения, в том числе и от внутренних источников (медицинское, кухонное, техническое оборудование и др.) **-** в соответствии с МГСН 2.02**-**97. Предельно допустимые уровни электромагнитных полей (напряженность электромагнитного поля (НЭМП) не должны превышать в гостиницах значений, нормированных МГСН 2.03**-**97 (1 В/м) и другими действующими документами; в случае необходимости следует предусматривать понижение уровня НЭМП техническими мероприятиями.

Нормативные индексы изоляции воздушного шума и приведенного уровня ударного шума для жилых, общественных и производственных помещений гостиниц следует принимать в соответствии с требованиями МГСН 2.04**-**97. Следует предусматривать особые мероприятия по защите номеров и общественных помещений от шума из коридоров (шумозащищающие двери, уплотнения в притворах, устройство тамбуров либо вторых дверей в передних и т.д.) от шума и вибрации, производимых механическим оборудованием (устройство амортизаторов, гибких вставок, подвесок, плавающих фундаментов и т.д.). Защита здания от постороннего шума (в данном случае, автодороги, трассы) должна основополагаться на СНиП 23**-**03**-**2003 «Защита от шума»[[6]](#footnote-6).

В зданиях должны быть предусмотрены конструктивные, объемно**-**планировочные и инженерно**-**технические решения, обеспечивающие в случае пожара: возможность эвакуации людей независимо от их возраста и физического состояния наружу на прилегающую к зданию территорию (далее **-** наружу) до наступления угрозы их жизни и здоровью вследствие воздействия опасных факторов пожара; возможность спасения людей; возможность доступа личного состава пожарных подразделений и подачи средств пожаротушения к очагу пожара, а также проведения мероприятий по спасению людей и материальных ценностей; нераспространение пожара на рядом расположенные здания, в том числе при обрушении горящего здания; ограничение прямого и косвенного материального ущерба, включая содержимое здания и само здание, при экономически обоснованном соотношении величины ущерба и расходов на противопожарные мероприятия, пожарную охрану и ее техническое оснащение[[7]](#footnote-7).

Защита людей на путях эвакуации обеспечивается комплексом объемно**-**планировочных, эргономических, конструктивных, инженерно**-**технических и организационных мероприятий. Эвакуационные пути в пределах помещения должны обеспечивать безопасную эвакуацию людей через эвакуационные выходы из данного помещения без учета применяемых в нем средств пожаротушения и противодымной защиты. За пределами помещений защиту путей эвакуации следует предусматривать из условия обеспечения безопасной эвакуации людей с учетом функциональной пожарной опасности помещений, выходящих на эвакуационный путь, численности эвакуируемых, степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности здания, количества эвакуационных выходов с этажа и из здания в целом. Пожарная опасность строительных материалов поверхностных слоев конструкций (отделок и облицовок) в помещениях и на путях эвакуации за пределами помещений должна ограничиваться в зависимости от функциональной пожарной опасности помещения и здания с учетом других мероприятий по защите путей эвакуации.

Предотвращение распространения пожара достигается мероприятиями, ограничивающими площадь, интенсивность и продолжительность горения. В проектировании данного здания будут учитываться:

**-** конструктивные и объемно**-**планировочные решения, препятствующие распространению опасных факторов пожара по помещению, между помещениями, между группами помещений различной функциональной пожарной опасности, между этажами и секциями, между пожарными отсеками, а также между зданиями;

**-** ограничение пожарной опасности строительных материалов, используемых в поверхностных слоях конструкций здания, в том числе кровель, отделок и облицовок фасадов, помещений и путей эвакуации;

**-** снижение технологической взрывопожарной и пожарной опасности помещений и зданий;

**-** наличие первичных, в том числе автоматических и привозных средств пожаротушения;

**-** сигнализация и оповещение о пожаре.

**-** противодымная защита путей следования пожарных подразделений внутри здания; В строительстве и отделке помещений гостиниц следует применять экологически чистые и безопасные материалы, прошедшие гигиеническую сертификацию и имеющие сертификат соответствия.

1.2 Элементы инфраструктуры

Здание проекта представляет собой комфортабельный мотель с запоминающимся архитектурным силуэтом привлечет внимание владельцев кемпингов и других туристических объектов. Представленный вариант проекта рассчитан на 18 номеров – 16 однокомнатных и 2 двухкомнатных для семейного проживания. Впрочем, посекционное проектирование позволяет при необходимости взаимозаменять однокомнатные и двухкомнатные номера. Функционально здание разделено на две части: административную и жилую.

Жилая часть имеет два уровня. Первый уровень предназначен для парковки. Лестничные марши на улице одновременно служат и опорами второго этажа, и разделителем парковки на секции. Это оригинальное архитектурно**-**планировочное решение особенно актуально в условиях, когда цена на землю велика, или земли просто недостаточно вследствие каких-либо причин. Второй уровень мотеля отведен под номера, разделенные на три секции. 2 секции, каждая из которых включает по 8 однокомнатных номеров, в соответствии с пожарными нормами снабжены двумя выходами. Третья секция из двухкомнатных номеров с одним выходом решена так, что аварийные выходы из каждого из номеров обеспечиваются пожарными выдвижными лестницами.

В административной части здания на первом этаже располагаются магазин, склад, автономная котельная, на втором – зона администратора и персонала, кухня и столовая.

Двускатная крыша объединяет две функциональные зоны в единое здание. Небольшой чердак, вход в который идет из административной части, позволяет разместить здесь коммуникации. На главном фасаде мотеля предусмотрена неоновая полоса, придающая зданию архитектурную целостность. Фундамент здания монолитный железобетон. Стены – пенобетон, перегородки – пазогребневые, перекрытия **-** монолитный железобетон. Цоколь и фасады здания отделаны штукатуркой.

Холл представляет собой места для ожидания рядом с расположенной стойкой администратора. Площадь холла **–** 10,6м2. Холл имеет 2 прохода, один из них ведет к двойной лестнице. Второй ведет на кухню, для более удобного обращения с клиентами, в случае заказа им еды в номер сразу же после регистрации. В холе будет расположено несколько кресел для комфортного ожидания администратора во время его отсутствия.

На кухне будут установлены электроприборы: плита, СВ**-**печь, вытяжные оборудования, холодильник, посудомоечная машина. Готовкой блюд будет заниматься повар. В мотеле будут представлены малой и средней степени готовности. Из кухни есть проход в столовую, где расположены небольшие обеденные столы, стулья, присутствует настенное освещение для вечернего времени суток. Попасть в столовую можно также поднявшись на второй этаж, между лестницами, ведущими на первый этаж и в чердачное помещение, есть проход в столовую.

Также в этом крыле второго этажа расположена комната обслуживающего персонала, которая оборудована местом отдыха, шкафом, электроприборами, душевыми кабинами и санузлом.

Во втором крыле второго этажа расположены номера. Гостиничные номера являются основным элементом услуги размещения. Это многофункциональные помещения, предназначенные для отдыха, сна, работы проживающих гостей. Важнейшей их функцией является обеспечение возможности сна. Все номера оснащены гарнитурной мебелью, комплектом постельных принадлежностей, плотными занавесями, зеркалами и другим твердым и мягким инвентарем. В шкафах вешалки для верхней одежды и головных уборов. Во всех номерах ковровое покрытие пола. Все номера также оснащены рекламно: информационными материалами: информационный справочник; телефонный справочник; перечень предоставляемых гостиницей услуг; рекламные материалы с историей окрестностей и с главными достопримечательностями; противопожарная инструкция.

Инвентарь и предметы санитарно-гигиенического оснащения номера. Санузлы индивидуального пользования оснащены зеркалами с полками для туалетных принадлежностей, полотенцами (не менее трех, в том числе банное полотенце). Санузлы оснащаются туалетными принадлежностями на каждого гостя (туалетное мыло, шампунь). Их замена происходит по мере потребления.

В здании мотеля имеется продуктовый магазин, в котором клиенты могут приобрести продукты питания либо во время прибытия, либо во время отъезда из мотеля. Он расположен на первом этаже имеет индивидуальный вход. Продукты питания, продаваемые в данном магазине имеют длительный срок хранения, защищены вакуумной упаковкой для воздействия внешней среды.

Служба приема в гостинице работает круглосуточно. Обслуживающий персонал производит побудку по просьбе клиента. Производится бронирование билетов на различные виды транспорта.

В гостинице есть письменные стандарты (инструкции) для персонала, фиксирующие функциональные обязанности и установленные правила работы. Постоянно проводится занятия по повышению квалификации и по профессиональной подготовке. Персонал гостиницы носит форменную одежду, вид которой зависит от дифференцирования по должностям. Персонал гостиницы проходит периодическое медицинское освидетельствование, запись которого производится в санитарной книжке и санитарном журнале.

Организационная структура гостиницы определяется ее назначением, месторасположением, спецификой гостей, вместимостью. Структура является отражением полномочий и обязанностей каждого работника. От службы приема и размещения зависит первое впечатление клиента, старший администратор в процесс общения с клиентами, должен обсуждать такие вопросы: цены за номер; сроки размещения; порядок оплаты. Задача руководителя данной службы контролировать весь процесс приема и размещения гостя. Отвечает за организацию правления всеми службами гостиничного комплекса, решает финансовые вопросы, вопросы кадрового обеспечения, занимается созданием и поддержанием необходимых условий труда для персонала гостиницы, контролирует соблюдение установленных норм, правил по охране труда, по технике безопасности, по противопожарной и экологической безопасности.

Служба безопасности выполняет функцию поддержания порядка и безопасности в гостинице. При этом в гостинице выполняют эти обязанности сторонняя организация.

Служба питания включает в себя ресторан, бар, подразделения по обслуживанию банкетов, а так же пищеблок (кухню). Обеспечивает клиентов услугами питания. Руководитель службы питания составляет меню. Обеспечивает доставку необходимых продуктов по участкам обслуживающий персонал. Каждый отдел в службе имеет своего руководителя. Обслуживание клиентов осуществляется согласно меню, барное обслуживание заключается в основном в обеспечении клиентов спиртными напитками. Кухня является производственным центром. Повар готовит блюдо, а руководитель контролирует качество и цену конкретного продукта.

В мотеле клиентам бесплатно могут быть предоставлены такие виды услуг, как: вызов скорой помощи; пользование медицинской аптечкой; доставка в номер личной корреспонденции при ее получении; побудка в нужное гостю время; предоставление кипятка, ниток, иголок, а также одного комплекта посуды и столовых приборов.

Глава 2. Порядок предоставления земельного участка под строительство мотеля.

2.1 Формирование земельного участка.

Формирование земельного участка, сопровождающееся описанием и удостоверением его границ, является обязательным условием его существования как объекта землепользования и имущественного права. Российское законодательство определяет земельный участок как объект земельных отношений в виде части поверхности земли (включая почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (ст. 6 Земельного кодекса РФ).

Описание границ вновь образованного земельного участка производится путем составления его карты (плана). Составление осуществляется юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, выполняющими землеустроительные работы, и подлежит утверждению в составе землеустроительного дела.

Изначально предполагается, что именно в границах вещного или обязательственного права осуществляется формирование земельного участка, поскольку границы земельного участка - материальный предел права на такое землепользование, а также на все, что находится в его границах, над и под поверхностью участка, если иное не предусмотрено законом (или договором с собственником). Ведь и самые первые описания земельных участков были связаны с учетом использования и регистрацией землепользований как объектов права и налогообложения, с указанием их размеров, составлением карт и определением качества земель.

Объектом землепользования будет являться земельный участок, предназначенный под строительство мотеля, поскольку именно установленность границ участка позволяет однозначно идентифицировать его в качестве предмета имущественных прав. Так как земли, предназначенные под строительство мотеля являются землями поселений, то в соответствии с Федеральным законом № 172 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»[[8]](#footnote-8) необходимо перевести данный участок в земли поселений.

В настоящее время предоставление земельных участков для различных целей (для строительства, для целей, не связанных со строительством и под объектами недвижимости) (ст. 30 - 32, 34, 36 Земельного кодекса РФ) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с обязательным проведением работ по их формированию. Состав данных работ впервые назван на уровне законодательного акта и включает в себя:

1. подготовку проекта границ земельного участка и установление его границ на местности (межевание земель);

2.определение разрешенного использования земельного участка;

3.определение технических условий подключения объекта строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Определение названных условий осуществляется с учетом получаемых согласований и заключений уполномоченных контрольно-надзорных служб и организаций. При этом учитываются требования экологической безопасности и охраны здоровья населения, а также планируются мероприятия по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей среды; принятие решения о проведении земельных торгов и публикация сообщения об их проведении либо принятие решения о предоставлении земельных участков без проведения торгов и прием соответствующих заявлений от заинтересованных лиц только при предоставлении земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объекта.[[9]](#footnote-9)

Подготовка проекта границ земельного участка и установление его границ на местности (межевание земель) осуществляются в соответствии с Земельным и Градостроительным кодексами Российской Федерации, Федеральным законом от 18 июня 2001 г. № 78**-**ФЗ «О землеустройстве», Постановлением Правительства РФ от 2 февраля 1996 г. № 105 «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений», Инструкцией по межеванию земель, принятой Роскомземом 8 апреля 1996 г., а также другими нормативно**-**техническими документами в сфере территориального землеустройства.

Кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17 декабря 1997 года № 2**-**ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации».

В процессе данной работы, было сформировано землеустроительное дело (см. Приложение 3). Процедура формирования земельного участка обеспечивается органом местного самоуправления в связи с волеизъявлением исполнительного органа государственной власти, по собственной инициативе или по заявлениям заинтересованных лиц. Таким образом, орган местного самоуправления (или по его поручению землеустроительная организация) обязан в определенном порядке обеспечить установление границ земельного участка на местности и проведение его государственного кадастрового учета. Проекты границ земельных участков согласовываются в установленном порядке.

Землеустроительные работы по формированию земельного участка включают:

1. сбор и изучение правоустанавливающих, геодезических, картографических и других исходных документов;
2. уведомление собственников, владельцев и землепользователей размежевываемых и смежных с ними земельных участков о производстве межевых работ;
3. согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка;
4. изготовление карты (плана) объекта землеустройства или карты (плана) границ объекта землеустройства;
5. формирование землеустроительного дела.

Каждый объект недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер. Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета[[10]](#footnote-10).

Установление границ земельного участка производят на местности в присутствии лиц, права и законные интересы которых затрагиваются проведением землеустройства. О производстве межевания указанные лица извещаются в письменной форме не позднее чем за 30 календарных дней до начала работ. Отсутствие при проведении землеустроительных работ надлежащим образом извещенных лиц не является препятствием для их проведения. При этом заинтересованные лица вправе обжаловать действия, ущемляющие их права и законные интересы, в установленном порядке.

После завершения процедуры установления и согласования границ земельного участка производится закрепление его границ межевыми знаками. Результаты установления и согласования границ оформляются соответствующим актом (актами). В составе материалов по формированию земельного участка территориальные органы Роснедвижимости утверждают следующие документы: акт установления и согласования границ земельного участка на местности; чертеж границ земельного участка; акт государственного контроля за установлением и сохранностью межевых знаков.

По завершении межевания производитель работ формирует и сдает в архив территориального отдела Управления Роснедвижимости межевое дело.

2.2 Кадастровый учёт земельного участка

В соответствии с действующим законодательством, для государственной регистрации прав на образованные земельные участки, обязательным приложением к соответствующим документам являются кадастровые паспорта таких участков. Согласно п. 4 ст. 14 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый паспорт представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости. Таким образом, в первую очередь, необходимо внести в государственный кадастр недвижимости необходимые сведения о земельных участках, т.е. поставить их на государственный кадастровый учет.

Государственный кадастровый учет осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость), его территориальными органами (Управлениями), и отделами Управлений (Подразделениями) (далее – орган кадастрового учета).

Постановка на кадастровый учет земельных участков осуществляется на основании представляемых в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете и необходимых для осуществления такого учета документов. При этом в случае образования двух и более земельных участков представляются одно заявление о кадастровом учете всех образуемых объектов недвижимости и необходимые для их кадастрового учета документы. Постановка на учет всех таких образуемых объектов недвижимости осуществляется одновременно.

Объектом купли**-**продажи может быть только земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет, т.е. в договоре купли**-**продажи должен содержаться кадастровый номер и адрес земельного участка.

В качестве адреса земельного участка указывается, как правило, почтовый адрес или иное общепринятое описание местоположения участка, позволяющее точно определить объект на территории соответствующего регистрационного округа. Площадь земельного участка должна быть указана по право устанавливающим документам (свидетельству, акту государственного или муниципального органа).

Кадастровый номер земельного участка включает следующие данные: номер кадастрового округа; номер кадастрового района; номер кадастрового квартала; номер земельного участка в кадастровом квартале.

Государственному кадастровому учету подлежат все земельные участки, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от форм собственности на землю, целевого назначения и разрешенного использования земельных участков. Итоговым документом, подтверждающим проведение кадастрового учета конкретного земельного участка является Кадастровый план земельного участка, содержащая графические и текстовые формы воспроизведения сведений, содержащихся в государственном земельном кадастре.

Данный земельный участок не проходил кадастровый учет, процедура межевания будет включать в себя: определение границ земельного участка и согласование этих границу; закрепление на местности местоположения границ межевыми знаками; определение их координат или составление иного описания местоположения границ; изготовление кадастрового плана земельного участка.

В результате кадастрового учета текущих изменений заявителю выдается удостоверенный кадастровый план, который в объеме, необходимом для регистрации прав, должен включать:

**-** раздел В.1 «Общие сведения», в котором указывается площадь земельного участка, полученная в результате межевания, а в особые отметки вносится уточняемая площадь по правоустанавливающему или правоудостоверяющему документу на землю. При этом в особых отметках приводятся наименование и реквизиты, позволяющие идентифицировать правоустанавливающий или правоудостоверяющий документы на земельный участок, содержащие уточняемую площадь;

**-** раздел В.2 «План (чертеж, схема) границ земельного участка»;

**-** раздел В.3 «Сведения о частях и обременениях земельного участка»;

**-** раздел В.4 «План (чертеж, схема) границ части земельного участка».

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках земельного участка:

1. вид объекта недвижимости (в данном проекте им является земельный участок);

2. кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости;

3. описание местоположения границ земельного участка;

4. площадь, определенная с учетом, установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований.

В государственный кадастр недвижимости вносятся также следующие дополнительные сведения об объекте недвижимости:

1. кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства;
2. кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства;
3. сведения о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав в объеме сведений, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
4. сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости;
5. категория земель, к которой отнесен земельный участок;
6. разрешенное использование.

При регистрации данного земельного участка нужно отметить необходимость проведения оценки[[11]](#footnote-11). Обязательно оценка проводится при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду. Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки указанных в [статье 5](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=70072#p64) данного Федерального закона объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Постановка на учет земельных участков осуществляется в срок не более чем двадцать рабочих дней со дня поступления указанных выше заявления и необходимых документов. По истечении указанного срока заявителю выдается кадастровый паспорт земельного участка.

2.3 Проведение торгов

Порядок проведения торгов регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации с учётом Положения Правительства №808.

Продажа прав на земельные участки (в том числе и прав долгосрочной аренды) должна теперь осуществляться в соответствии с Правилами организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденными Постановлением Правительства РФ №808 от 11.11.2002.

Правила проведения торгов (аукциона, конкурса) на получение лицензии на оказание услуг связи определяют порядок организации и проведения торгов в форме аукциона или конкурса (далее - торги) в случаях, когда в соответствии со статьей 31 Федерального закона «О связи» выдача лицензии на оказание услуг связи на территории с ограниченными ресурсами сети связи общего пользования или на территории, где количество операторов связи ограничено возможностью использования доступного радиочастотного спектра (далее - лицензия), предусмотрена по результатам торгов[[12]](#footnote-12).

Согласно положению п. 2 ст. 447 ГК РФ[[13]](#footnote-13) в качестве организатора торгов может выступать собственник вещи или обладатель имущественного права либо специализированная организация. Специализированная организация действует на основании договора с собственником вещи или обладателем соответствующего права и выступает от их имени или от своего имени. Не менее чем за 30 дней до начала проведения торгов организатором должно быть сделано извещение об их проведении с указанием определенной информации (время, место, форма проведения торгов, их предмет, правила проведения, данные, которые должна содержать заявка на участие в торгах)[[14]](#footnote-14).

Для участия в торгах претендент представляет организатору торгов (лично или через своего представителя) в установленный в извещении о проведении торгов срок заявку по форме, утверждаемой организатором торгов, платежный документ с отметкой банка плательщика об исполнении для подтверждения перечисления претендентом установленного в извещении о проведении торгов задатка в счет обеспечения оплаты приобретаемых на торгах земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков и иные документы в соответствии с перечнем, опубликованным в извещении о проведении торгов. Заявка и опись представленных документов составляются в 2 экземплярах, один из которых остается у организатора торгов, другой — у претендента.

Для участия в торгах претендент вносит задаток на указанный в извещении о проведении торгов счет (счета) организатора торгов. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет (счета) организатора торгов, является выписка (выписки) со счета (счетов) организатора торгов. Такая обязанность возлагается на участников торгов для того, чтобы снизить риски участия в торгах недобросовестных участников и обеспечить исполнение тех обязательств, которые возникают в результате проведения торгов. Торги проводятся в указанном в извещении о проведении торгов месте, в соответствующие день и час.

Лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора между ними.

Следует отметить, что победитель торгов, уклоняющийся от подписания протокола о его результатах, утрачивает внесенный задаток. Если от подписания протокола уклоняется организатор торгов, то последний обязан возвратить задаток в двойном размере, а также возместить победителю торгов убытки, причиненные участием в торгах, в части, превышающей сумму задатка. Победитель торгов в случае уклонения организатора от заключения договора вправе обратится в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, связанных с таким уклонением.

Если торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, будут признаны судом недействительными, то недействительным будет признан и сам заключенный с победителем торгов договор. При этом в соответствии со ст. 449 ГК РФ с требованием о признании недействительными результатов торгов могут обращаться в суд не только участники торгов, но и иные заинтересованные лица, например лица, которым изначально было отказано в участии в торгах.

Результаты торгов оформляются протоколом о результатах аукциона, подписанным организатором и победителем. Государственная регистрация права собственности покупателя участка в рассмотренных случаях будет осуществляться на основании протокола о результатах аукциона и заключенного в соответствии с ним договора купли-продажи участка.

2.4 Порядок регистрации

Согласно ФЗ от 21 июля 1997 года № 122 – ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - государственная регистрация прав) - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной настоящим Федеральным законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - Единый государственный реестр прав). Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав. Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. Отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу **-** документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя). Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества. Порядок создания и структура учреждений юстиции по регистрации прав, а также принципы их размещения определяются субъектами Российской Федерации по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

Неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов. Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимого имущества. В дело помещаются все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект.

Книги учета документов содержат данные о:

1. принятых на регистрацию документах об объекте недвижимого имущества, правообладателях, регистрируемом праве и заявителях;
2. выданных свидетельствах о государственной регистрации прав;
3. выписках и справках из Единого государственного реестра прав, об иных документах.

Разделы Единого государственного реестра прав, содержащие записи о правах на объект недвижимого имущества, возникновении, переходе и прекращении таких прав, об ограничениях (обременениях), идентифицируются в указанном реестре кадастровым номером объекта недвижимого имущества. Дело правоустанавливающих документов идентифицируется тем же номером, что и соответствующий раздел Единого государственного реестра прав.

Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

1. прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям настоящего Федерального закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об уплате государственной пошлины;
2. правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;
3. установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
4. внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
5. совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации. Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав. Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки. Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия — наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав.

Заключение

Данный курсовой проект является актуальным и целесообразным, так как строительство мотеля на федеральной трассе в таком крупном промышленном городе, как Саратов необходимо связи с удобным комфортным расположения мотеля и квалифицированным обслуживанием. В проекте была полностью рассмотрена планировка мотеля с выгодным расположением автостоянки.

В ходе работы были выполнены все задачи: было дано описание объекта недвижимости, его местоположение и площадь, сформировано межевое и земельное дело, описан порядок и сроки предоставления документов в соответствующие государственные органы, также были подготовлены документы для предоставления земельного участка под строительство мотеля. Таким образом, цели, поставленные в начале проекта, были достигнуты.

Реализацию и создание данного проекта можно рассмотреть с нескольких сторон: с экономической стороны, средства, вложенные в строительство мотеля окупят себя за сравнительно короткие сроки, т.к. по федеральной трассе через город Саратов ежедневно передвигается большое количество людей, и так как расположение данного объекта находится в удобном отрезке этой трассы, пользоваться услугами мотеля. С социальной стороны строительство мотеля является высоко значимым для необходимого отдыха людей, подготовки для дальнейшего пути транспортного средства. Также уменьшится количество дорожно-транспортных аварий, так как большинство аварий на трассе происходят вследствие уснувших от усталости водителей, так как теперь им будет предоставлено место отдыха.

В ходе работы было изучено и использовано много источников: ГОСТы, СНИПы, правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», правила благоустройства и застройки муниципального образования «Город Саратов», федеральные законы РФ.

В ходе работы над проектом возникли небольшие трудности с составлением и заполнением приложений, но это придаёт значимость и сложность данного проекта.

Библиографический список:

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147; 2003. № 27. Ст. 2700; 2004. № 27. Ст. 2711; № 41. Ст. 3993; № 52. Ст. 5276; 2005. № 1. Ст. 17; № 10. Ст. 763; № 30 (часть 2). Ст. 3122; № 30 (часть 2). Ст. 3128; 2006№ 1. Ст. 17; № 17. (часть 1).Ст. 1782; № 23. Ст. 2380; № 27. Ст. 2880; № 27. Ст. 2881; № 31 (часть 1). Ст. 3453; № 43. Ст. 4412; № 50. Ст. 5279; № 50. Ст. 5282; № 52 (часть 1). Ст. 5498; 2007. № 1 (часть 1). Ст. 23; № 1 (часть 1). Ст. 24; № 10. Ст. 1148; № 21. Ст. 2455; № 26. Ст. 3075; № 31. Ст. 4009; № 45. Ст. 5417; № 46. Ст. 5553; 2008. № 20. Ст. 2251; № 20. Ст.2253.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994 № 32. Ст. 3301; 1996. № 9. Ст. 773; № 34. Ст. 4026; № 28. Ст. 3471; 2001. № 17. Ст. 1644 № 21. Ст. 2063, 2002. № 12. Ст. 1093; № 48. Ст. 4737; 2003. № 2. Ст. 167; № 52 (часть 1). Ст. 5034; 2004. № 27. Ст 2711; № 31, Ст. 3233; 2005. № 1 (часть 1). Ст. 18; № 1 (часть 1). Ст. 39; № 1 (часть 1). Ст. 43; № 27. Ст. 2722; № 30 (часть 2). Ст. 3120; 2006. № 2. Ст. 171; № 3. Ст. 282; № 23. Ст. 2380; № 27. Ст. 2881; № 31 (часть 1). Ст. 3437; № 45. Ст. 4627; № 50. Ст. 5279; № 52 (часть 1). Ст. 5497; № 52 (часть 1). Ст. 5498; 2007.№ 1 (часть 1). Ст. 21; № 1 (часть 1). Ст. 39; № 5. Ст. 558; № 7. Ст. 834; № 17. Ст.1929; № 27. Ст. 3213; № 31. Ст. 3993; № 31. Ст. 4015; № 41. Ст. 4845; № 44. Ст. 5282; № 45. Ст. 5428; № 49. Ст. 6042; № 49. Ст. 6048; № 49. Ст. 6079; № 50. Ст. 6246; № 50. Ст. 6247; 2008. № 18. Ст. 1939; № 18. Ст. 1934; № 20. Ст. 2253.
3. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон № 221- ФЗ от 24 июля 2007 г. // СЗ РФ. № 31. Ст. 4017.
4. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон № 122 – ФЗ от 21.07.1997 (ред. от 24.07.2007) // СЗ РФ № 52. Ст. 5012.
5. Об оценочной деятельности: в Российской Федерации: Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3831; 2002. № 4. Ст. 251; № 12. Ст. 1093; 2003. № 2. Ст. 167; № 9. Ст. 805; 2004. № 35. Ст. 3607; 2006. № 2. Ст. 172; № 31 (часть 1). Ст. 3456; 2007. № 7. Ст. 834; № 29. Ст. 3482; № 31. Ст. 4016.
6. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172 – ФЗ // СЗ РФ.2004. № 52. Ст. 5276; 2005. № 30. Ст. 3122; 2006. № 50. Ст. 5279; № 52. Ст. 5498; 2007.№ 21. Ст. 2455; № 45. Ст. 5417; № 46. Ст. 5557; 2008. № 20. Ст. 2251.
7. Санитарные нормы и правила 2.1.2.043-98 «Гигиенические требования к устройству, оборудованию и содержанию гостиниц»// Утверждены постановлением Главного государственного санитарного врача г. Москве от 16 марта 1999 г. № 37.
8. Строительные нормы и правила 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения» // Утверждены постановлением Государственного комитета СССР по делам строительства от 21 мая 1985 года № 71.
9. Строительные нормы и правила 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» // 2.04.02-84\* внесено изменение № 1, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 30 апреля 1986 г. № 52.
10. Строительные нормы и правила «Тепловые сети» 2.04.07-86\* // Утверждены постановлением Государственного строительного комитета СССР от 30 декабря 1986 года № 75.
11. Строительные нормы и правила 2.05.02-85 «Автомобильные дороги» // Утверждено и введено в действие с 1 марта 1987 года изменение №1, утвержденного постановлением Госстроя СССР от 17 декабря 1985 года № 233.
12. Строительные нормы и правила 41-01-2003 «Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов» // приняты и введены в действие Постановлением Госстроя РФ от 26 июня 2003 г. № 115.
13. Строительные нормы и правила 2.07.01-89\*«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» // Утверждены  постановлением Государственного строительного комитета СССР от 16 мая 1989 г. № 78.
14. Строительные нормы и правила «Стоянки автомобилей» 21.02.99 // Приняты и введены в действие с 1 июля 2000 г. постановлением Госстроя России от 19 ноября 1999 №64.
15. Строительные нормы и правила III-10-75 «Благоустройство территорий» // Утверждены постановлением Государственного комитета Совета Министров СССР по делам строительства от 25 сентября 1975 г. № 158.
16. Строительные нормы и правила «Внутренний водопровод и канализация зданий»// является переизданием СНиП 2.04.01-85 с изменениями № 1, 2, утвержденными постановлением Госстроя СССР от 28 ноября 1991 г. № 20, от 11 июля 1996 г. № 18-46 и поправками, введенными письмом Госстроя СССР от 6 мая 1987 г. № АЧ-2358-8.

Строительные нормы и правила «Холодильники» 2.11.02-87 // утвержденными постановлением Госстроя РФ от 7 ноября 2003 г. № 264 .

Строительные нормы и правила «Пожарная безопасность зданий и сооружений» СНиП 21-01-97 // утв. постановлением Минстроя РФ от 13 февраля 1997 г. № 18-7 с изменениями от 3 июня 1999 г., 19 июля 2002 г.

Строительные нормы и правила II-58-75 «Электростанции тепловые» // Утверждены постановлением Государственного комитета Совета Министров СССР по делам строительства от 25 ноября 1975 г. № 198.

Строительные нормы и правила «Защита от шума» 23-03-2003 // приняты и введены в действие Постановлением Госстроя РФ от 30.06.2003 № 136.

Правила проведения торгов (аукциона, конкурса) на получение лицензии на оказание услуг от 12 января 2006 года №8.

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов» // Решение Саратовской городской Думы от 27 сентября 2007 г. N 20-185.

Правила благоустройства и застройки муниципального образования «Город Саратов».

1. СниП 21-02-99 «Стоянки автомобилей»/ Госстрой России. – М.: Стройиздат, 1999. – 17с. [↑](#footnote-ref-1)
2. СНиП III-10-75 «Благоустройство территорий» / Госстрой СССР. – М.: Стройиздат, 1975. – 112с. [↑](#footnote-ref-2)
3. СНиП 2.04.01-85\* «Внутренний водопровод и канализация зданий» / Госстрой СССР. – М.: Стройиздат, 1991. – 47с. [↑](#footnote-ref-3)
4. СНиП 41-01-2003 «Тепловая изоляция оборудования и трубопроводов» / Госстрой РФ. – М.: Стройиздат, 2003. – 58с. [↑](#footnote-ref-4)
5. СНиП 2.11.02-87 «Холодильники» / Госстрой РФ. – М.: Стройиздат, 2003. – 34с. [↑](#footnote-ref-5)
6. СНиП 23-03-2003 «Защита от шума» /Госстрой РФ. – М.: Стройиздат, 2003. – 137с. [↑](#footnote-ref-6)
7. СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» / Минстрой РФ. – М.: Стройиздат, 2002. – 52с. [↑](#footnote-ref-7)
8. Федеральный закон РФ от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую» / СЗ РФ.2004 №172 от 21.12.2004. [↑](#footnote-ref-8)
9. [электронный ресурс] URL = http: = www. consultant. ru / popular / earth/ [↑](#footnote-ref-9)
10. Федеральный Закон РФ от 24.07.2004 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» / СЗ РФ.2004 №221 от 21.12.2004 [↑](#footnote-ref-10)
11. Федеральный Закон РФ от 24.07.2007 № 220-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»/ СЗ РФ.2007 №220 от 24.07.2007. [↑](#footnote-ref-11)
12. [ электронный ресурс] URL= http:// www. riskam. net / part / konkursy / auk\_ konk\_ned3/ [↑](#footnote-ref-12)
13. [ электронный ресурс] URL= http:// www. consultant.ru / popular / gk rf/ [↑](#footnote-ref-13)
14. [ электронный ресурс] URL= http:// www. consultant.ru / popular /earth / [↑](#footnote-ref-14)