

Д.Н. Сулейманов¹
Т.Н. Мехова²
А.С. Саяпина³

D.N. Suleymanov
T.N. Mehova
A.S. Saiapina

Аннотация.

В статье рассматриваются новации в сфере кадастрового учета недвижимости и налогообложения

Annotation.

The article discusses innovations in the field of cadastre and taxation

Ключевые слова:

Налоги, недвижимость, кадастровый учет

Keywords:

Taxes, real estate, cadastre

Новации и изменения с 2017 г.: государственная регистрация прав на недвижимость, кадастровый учет, налоги.

С 1 января 2017 г. вступили в силу положения ФЗ № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» и 03.07.2016 № 237 – ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Основная цель законодательных документов - упрощение регистрационных процедур.

Объединены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРП) и Государственного кадастра недвижимости (ГКН). По всем вопросам государственной регистрации права и постановкой объекта на учет занимается один орган - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Определением кадастровой стоимости будут заниматься государственные бюджетные учреждения, начало деятельности которых определяет субъект РФ, на их создание отведено 3 года: 2017, 2018 и 2019 годы.

Для сведения⁴: По состоянию на 1 января 2017 года, в ЕГРН внесены сведения о границах более 22 тыс. населенных пунктов, что составляет более 14% от общего их количества. Наилучшая ситуация с наличием в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов в Чувашской Республике, где внесено 1646 границ, что составляет 95% от всех границ населенных пунктов в регионе, Краснодарском крае – 1630 границ или 92% от всех таких границ, Алтайском крае – 1394 границ (87%) и Владимирской области – 2055 границ (81%). Полностью отсутствует информация о границах населенных пунктов в республиках Ингушетия и Калмыкия, Ненецком и Чукотском автономных округах, Магаданской области, Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе.

Государственную регистрацию права и государственный кадастровый учет объекта можно произвести на основании одного заявления, в некоторых случаях эту процедуру осуществляет не правообладатель, а государственный орган, например, орган, выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. При этом заявление можно подать не только по месту нахождения объекта, но в любое подразделение Росреестра. Для этого необходимо документы представить лично, либо направить почтой, либо представить через любой многофункциональный центр.

Сокращены сроки регистрационных процедур:

- на кадастровый учет – отводится 5 рабочих дней;
- на регистрацию прав – отводится 7 рабочих дней;
- на предоставление сведений из ЕГРН – отводится 3 рабочих дня;

¹ Директор Налогового института РосНОУ

² Заместитель директора НО «Фонд науки и образования»

³ Специалист НО «Фонд науки и образования»

⁴ сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

- при одновременном проведении учета и государственной регистрации - отводится 10 дней.

В целом, эти новые нормы законодательства направлены на более эффективное, качественное и своевременное оказание государственных услуг гражданам и организациям по кадастровому учету и регистрации прав на недвижимость. Регионы также активно включились в реализацию этих законодательных инициатив. Например, на портале государственных услуг Московской области планируется в ближайшее время запустить личный кабинет, через который граждане смогут сначала получить на местном уровне градостроительный план земельного участка, если речь идет о жилых домах на землях ИЖС и ЛПХ, потом разрешение на строительство, затем зарегистрировать права и поставить недвижимость на учет.

В сфере налоговых новаций следует отметить, что ФЗ от 30.11.2016 № 401-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты» установлен новый порядок изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие исправления ошибок, допущенных при определении его кадастровой стоимости (кадастровая ошибка), теперь с 1 января 2017 г. это изменение будет учитываться при определении налоговой базы, начиная с налогового периода, в котором была применена ошибочно определенная кадастровая стоимость.

Аналогичная норма предусмотрена для изменения кадастровой стоимости объектов налогообложения вследствие исправления технической ошибки, допущенной органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, при ведении государственного кадастра недвижимости.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, учитываются при определении налоговой базы, начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Список источников

1. Налоговый кодекс РФ, части I и II (по состоянию на 01.01.2017)
2. Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости»
3. Федеральный закон № 237 от 03.07.2016 «О государственной кадастровой оценке»
4. Федеральный закон № 401-ФЗ от 30.11.2016 «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты»
5. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
6. URL:<https://www.nalog.ru/> - сайт Федеральной налоговой службы России
7. URL:<https://rosreestr.ru/site/> - сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии