

ИЗМЕНЕНИЯ НА КАДАСТРОВОМ РЫНКЕ: ВЗГЛЯД ИЗНУТРИ



Татьяна Мишина

С 1 января 2017 года вступили в силу новые законодательные акты, регулирующие кадастровую деятельность. Специалисты отрасли прокомментировали основные изменения, связанные с принятием этих законов.

ПОД КОНТРОЛЕМ ГОСУДАРСТВА

Прежде всего эксперты отмечают изменения, связанные с вступлением в силу Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», который ввел институт государственных оценщиков и передал полномочия по определению кадастровой стоимости государственным бюджетным учреждениям. Еще действующий с начала 2017 года Федеральный закон 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» полностью переводит регистрацию недвижимости в электронный формат. Кроме того, изменения коснутся порядка кадастровой оценки недвижимого имущества, новых форм технического плана и декларации об объекте недвижимости, требований к проектам планировки и межевания территорий и ГПЗУ с 2017 года и других аспектов кадастровой деятельности и оформления документов.

Основное нововведение – формирование Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), где будут объединены сведения из кадастра недвижимости и реестр прав. Теперь процесс постановки на кадастровый учет и госрегистрации прав для заказчика занимает в два раза меньше времени, чем прежде, когда подавалось два разных заявления, а процедуры проводились последовательно, отмечают в ГУП «ГУИОН».

В соответствии с новым законодательством в ГУП с нового года приступили к оказанию таких услуг, как

кадастровый учет и регистрация прав на машино-места в паркингах, а также учет и регистрация прав в отношении единого недвижимого комплекса. Кроме того, сообщают специалисты ГУИОН, изменился порядок оформления прав на объекты недвижимого имущества, расположенные на садовом, дачном земельном участке в части правоустанавливающих документов и выбора новой категории «жилое строение» при указании назначения здания в техническом плане. В этой связи в организации оказывают новую услугу – изготовление технических планов на садовые и дачные дома в рамках «дачной амнистии».

Одно из ключевых изменений, предусмотренных законодательством, – формирование государственных бюджетных учреждений, которые будут монополично заниматься кадастровой оценкой по единой методике. В Петербурге эти полномочия будут переданы от ГУП «ГУИОН» в создаваемое под эгидой КИО ГБУ «Городское управление кадастровой оценки», которое займется массовой переоценкой объектов недвижимости, запланированной городскими властями на 2018 год.

ОТ БУМАГ К 3D-МОДЕЛИ

Перевод регистрации недвижимости в электронный формат позволяет оперировать с недвижимостью, даже находясь в другом городе. Так, с сентября прошлого года областная Кадастровая палата уже закрыла ряд районных филиалов. Обратиться за услугами кадастрового учета недвижимости, регистрации

прав, получения сведений ГКН и ЕГРП можно в офисах многофункциональных центров или на портал Росреестра.

Немаловажно, что по желанию заказчика в состав технического плана может быть включена 3D-модель объекта недвижимости, отмечают в ГУИОН, где планируется приобретение специализированного программного обеспечения и обучение кадастровых инженеров по выполнению 3D-кадастровых работ.

Электронный сервис впервые получили также кадастровые инженеры: это «Личный кабинет кадастрового инженера» на сайте Росреестра, предоставляющий новые возможности.

«Специалисты могут автоматически проверить наличие пересечений границ земельного участка как объекта кадастровых работ с границами других земельных участков, объектов землеустройства и иных объектов, сведения о которых содержатся в ЕГРН, а также соответствия xml-схемы, – поясняет преимущества «Личного кабинета» Мария Наседкина, заместитель директора Ассоциации СРО «БОКИ». – Документы, прошедшие предварительную автоматизированную проверку, могут быть помещены на временное хранение в электронное хранилище с присвоением уникального идентифицирующего номера (УИН). УИН можно указать в заявлении об осуществлении ГКУ, в связи с чем не нужно прикладывать к заявлению межевой план, технический план или другой документ. Регистрация кадастровых инженеров в «Личном кабинете» также ускорит организацию ра-

боты апелляционных комиссий, которые начнут действовать уже в ближайшее время».

НАЛОГИ ПО КАДАСТРУ

Согласно новому законодательству, налог на недвижимость теперь будет начисляться на ее кадастровую (рыночную) стоимость, которая может превышать инвентаризационную. Происходящие изменения – это часть реализуемого уже несколько лет постепенного перехода государства на налогообложение недвижимости по кадастровой стоимости. Основная цель преобразований – привести налоговые платежи в соответствие с реальной ценностью объекта, с одной стороны, и увеличить налоговые поступления в бюджеты регионов – с другой.

«В 2017 году еще больше собственников объектов недвижимости будут обязаны уплачивать налоги по кадастровой стоимости за принадлежащее им недвижимое имущество. В их число, начиная с текущего года, попадают физические лица – наиболее массовая категория налогоплательщиков, – говорит Алексей Васильченко, генеральный директор ОАО «Региональное управление оценки». Знаковым законодательным изменением является также то, что кадастровую стоимость, начиная с этого года, будет рассчитывать государство самостоятельно в лице государственных бюджетных учреждений. В Санкт-Петербурге этим займется ГБУ «Городское управление кадастровой оценки». Повысится ли точность определения ка-

дастровой стоимости объектов недвижимости в результате этих изменений, покажет практика.

Учитывая то, что рассчитанная кадастровая стоимость конкретного объекта не всегда сопоставима с его реальной стоимостью, хорошей новостью для собственников является сохранение возможности оспаривания результатов кадастровой оценки путем проведения индивидуальной оценки независимыми оценщиками с дальнейшим обращением в суд или комиссию».

КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ПОД ЭГИДОЙ СРО

В течение прошедшего года больше всего вопросов у специалистов по кадастровому учету вызывали новые требования к их статусу и квалификации, закрепленные в Законе ФЗ-452.

«Закон не только увеличил требования, предъявляемые к кадастровым инженерам, но и усовершенствовал их деятельность за счет усиления регулирования со стороны государственных органов, введения электронных сервисов, включая сервис «Личный кабинет кадастрового инженера», разработки профстандартов, – считает Алексей Лебедев, председатель Совета Ассоциации СРО «Профессиональный центр кадастровых инженеров (ПрофЦКИ). – Саморегулируемые организации, в которых теперь обязательно состоят кадастровые инженеры, призваны оказывать правовую и методологическую поддержку при подготовке кадастровой документации, а также экспертного заключения по результатам кадастровых работ. Кроме того, СРО осуществляют профессиональную защиту инженеров в апелляционных комиссиях, отстаивают их права».

Ассоциация уже провела ряд семинаров и круглых столов с участием специалистов Росреестра и Кадастровых палат по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, где инженеры смогли получить ответы на многие практические вопросы. В планах СРО – организация курсов переподготовки для своих членов и серии вебинаров, в которых примут участие представители профильных министерств, государственных структур и ведомств, высших учебных заведений.

Членство в СРО является для кадастровых инженеров обязательным, и в этой сфере действуют 22 крупнейшие саморегулируемые организации.

«Они служат проводником и надежным помощником во взаимоотношениях кадастровых инженеров с государственными органами в непростой ситуации перехода на новую систему кадастрового учета, введенную 218-ФЗ, – подтверждает Мария Наседкина. – Основные документы, профессиональные стандарты уже разработаны. Взаимодействие всех участников рынка кадастровой деятельности ведется через представительства СРО в Национальном объединении кадастровых инженеров».