

Государственный кадастровый учет: современное состояние, проблемы и перспективы развития

К. И. Морозова^{1}, И. А. Гиниятов¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

* e-mail: kristinamorozova723@gmail.com

Аннотация. В статье рассматривается состояние кадастрового учета на сегодняшний день, его роль для государства и физических лиц. Представлены и проанализированы проблемы, которые существуют в данной сфере, а также предложены пути их решения.

Ключевые слова: государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, объект недвижимости, собственник, границы, налогообложение, кадастровая стоимость

State cadastral registration: current state, problems and prospects of development

K. I. Morozova^{1}, I. A. Giniyatov¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: kristinamorozova723@gmail.com

Abstract. The article examines the current state of cadastral registration, its role for the state and individuals. The problems that exist in this area are presented and analyzed, as well as ways to solve them are proposed.

Keywords: state cadastral registration, state registration of rights, real estate object, owner, borders, taxation, cadastral value

В соответствии с ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости» под государственным кадастровым учетом недвижимого имущества понимается процедура, результатом которой является внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объектах недвижимости (ЕГРН) [1].

Процедуре государственного кадастрового учета (ГКУ) подлежат следующие объекты недвижимости (ОН):

- земельные участки (ЗУ);
- здания;
- помещения;
- сооружения;
- объекты незавершенного строительства;
- машино-места;
- единые недвижимые комплексы;
- иные объекты в соответствии с законодательством.

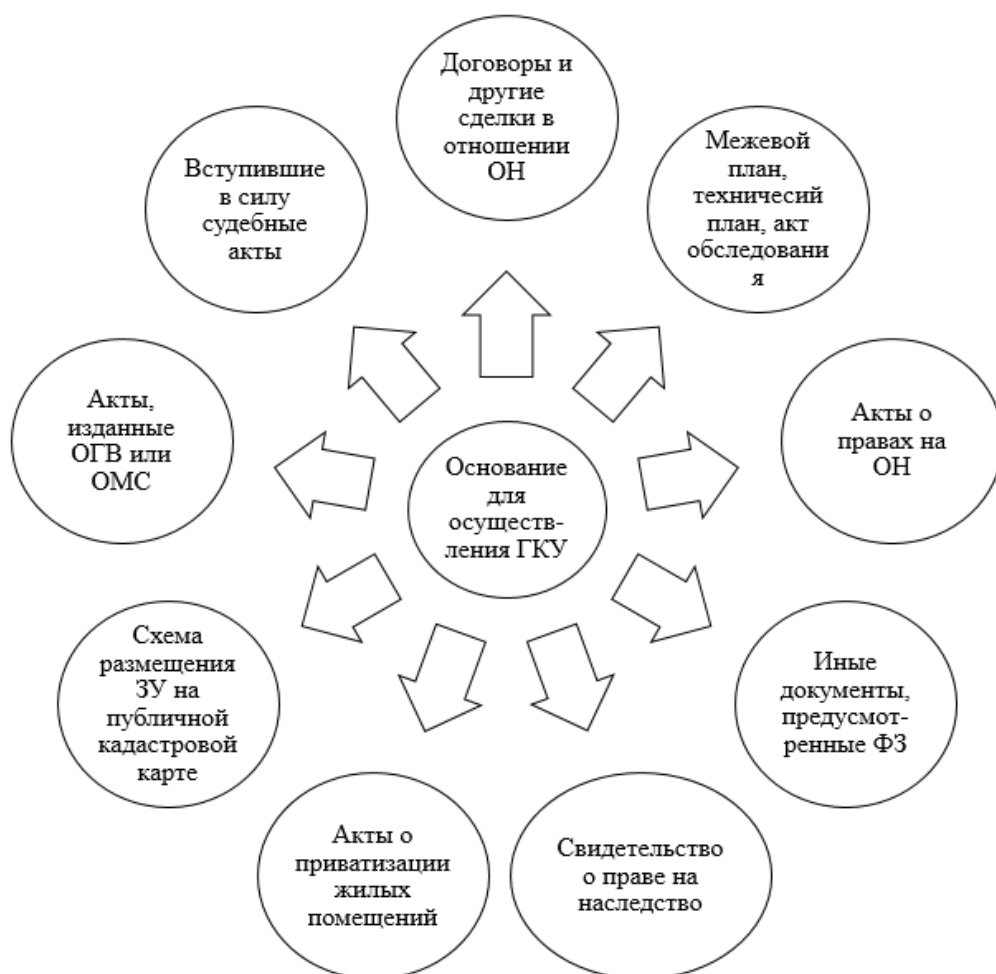
Постановка ОН на кадастровый учет является обязательным условием государственной регистрации прав (ГРП). Данная процедура подтверждает существование объекта недвижимости и идентифицирует его с помощью кадастрового номера или же подтверждает прекращение его существования. После данной процедуры собственник объекта недвижимости получает возможность распоряжаться своим имуществом (продать, подарить, обменять и т.д.) [2].

Кадастровый учет земельных участков осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), представители которой занимаются обработкой документов и выдачей соответствующих выписок [3].

Сведения об объекте недвижимости вносятся в ЕГРН территориальным подразделением Росреестра на основании заявления собственника объекта недвижимости об осуществлении процедуры ГКУ.

ФЗ № 218 устанавливает порядок и сроки проведения процедуры государственного кадастрового учета, основания для его проведения и причины, по которым осуществление данной процедуры приостанавливается или прекращается [1].

На рисунке представлено несколько оснований для осуществления процедуры кадастрового учета объекта недвижимости.



Основания для осуществления ГКУ

В настоящее время в сфере кадастрового учета существует ряд проблем. Далее в своей статье будут рассмотрены наиболее важные, на наш взгляд, проблемы, требующие внимания на сегодняшний день.

ГКУ играет важную роль для государства, поскольку с учтенных объектов недвижимости взимаются налоги [4], которые являются одним из источников государственных доходов.

Процедура кадастрового учета имеет заявительный характер, поэтому на сегодняшний день многие объекты недвижимости не стоят на кадастровом учете. Налог с данных объектов взимать невозможно, так как сведения о них отсутствуют. Из-за отсутствия сведений по объектам недвижимости в ЕГРН, часть объектов не облагается налогом, и вследствие этого имеем факт поступления денежных средств в бюджет Российской Федерации в неполной мере.

Заявительный характер ГКУ также препятствует проведению повсеместных кадастровых работ, что влечет за собой увеличение количества кадастровых ошибок, а также мозаичную структуру регистрации и учета ОН.

Для того, чтобы более подробно ознакомиться с аспектами проблемы, связанной с налогообложением, рассмотрим случаи ГКУ, когда граждане пользуются ОН, обходя процедуру ГКУ.

Первый случай – ранее учтенные ОН. В данной ситуации в ЕГРН могут отсутствовать некоторые сведения (несоответствие сведений о площади и т. д.), которые влияют на исчисление налогов. В результате налог с данных объектов может исчисляться неправильно. ГКУ в связи с изменением сведений о ранее учтенном объекте недвижимости закреплен законодательством, но, к сожалению, не все собственники способствуют проведению данной процедуры.

На сегодняшний день можно столкнуться с самовольным строительством здания или сооружения на учтенном ЗУ. Возведенный объект является неучтенным, но даже если собственник захочет зарегистрировать данный объект, он может столкнуться с отказом в проведении процедуры ГКУ и ГРП. В результате, согласно действующему законодательству, объект подлежит ликвидации, но как показывает практика, граждане продолжают использовать самовольно построенные объекты и, соответственно, не платят налоги.

При покупке физическим лицом ЗУ, сведения о котором уже внесены в ЕГРН, и строительства на этом земельном участке здания, орган регистрации прав не может отследить построенное здание. В данном случае собственник объекта может пользоваться им, не проводя процедуру учета и регистрации. Следовательно, данный объект не облагается налогом, поскольку сведения о нем отсутствуют.

Рассмотрим еще одну ситуацию. Собственник ОКС совершает перепланировку или реконструкцию объекта, избегая процедуру учета изменений своего ОКС. В результате данных действий площадь объекта недвижимости может увеличиться, но собственник будет продолжать платить налог на ОКС меньшей площадью, которая указана в ЕГРН.

Все вышеуказанные ситуации имеют негативное влияние на систему налогообложения РФ. Очевидно, что все это является результатом одной большой проблемы – отсутствие у собственников желания постановки своих ОН на кадастровый учет, а также непонимание всей важности данной процедуры.

Немаловажной проблемой является большой процент учтенных объектов недвижимости местоположение границ которых не определено. В 2020 году Росреестр утвердил дорожную карту «Наполнение ЕГРН необходимыми сведениями». На сегодняшний день дорожные карты утверждены во всех 85 субъектах Российской Федерации. По данным Росреестра на 1 мая 2021 года в ЕГРН внесены сведения о 62,2% границ всех ЗУ нашей страны. В 2020 году данный показатель составлял 60,5% [5].

После вступления в силу ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости», ускорился процесс проведения процедуры кадастрового учета. Но, к сожалению, закон не решил главную проблему, а именно не показал гражданам РФ важность постановки своего имущества на кадастровый учет.

На данный момент большая часть ранее учтенных ОН не имеют сведений о местоположении их границ, а также о некоторых характеристиках, которые важны для налогообложения. Отсутствие данных сведений приводит к появлению ошибок, к неправильному расчету кадастровой стоимости ОН, соответственно, к неправильному расчету размера налога, взимаемого с данного объекта.

Законодательство должно закрепить обязательность проведения процедуры государственного кадастрового учета. Также нужно ввести административную ответственность за невыполнение учетных действий с ОН в срок, чтобы побудить граждан к постановке своего имущества на кадастровый учет. Помимо этого, необходимо проводить мониторинг выполнения процедуры ГКУ на всей территории страны, с целью успешного выполнения установленных требований.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 08.12.2020) «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.
3. Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 (ред. от 12.04.2020) «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/12167669/>.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.
5. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: rosreestr.ru.

© К. И. Морозова, И. А. Гиниятов, 2022