

## АНАЛИЗ ИЗМЕНЕНИЙ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ С УЧЕТОМ НОВЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ ДОКУМЕНТОВ

*А.С. Чешев, Д.И. Монахов*  
*Донской государственный технический университет*

### **THE ANALYSIS OF CHANGES OF CADASTRAL ACTIVITY TAKING INTO ACCOUNT NEW STANDARD AND LEGAL DOCUMENTS**

*A.S. Cheshev, D.I. Monakhov*  
*Donskoy state technical university*

*2017 год принёс много изменений в бизнес, касающийся недвижимости в Российской Федерации, в частности, вступил в силу с 1 января 2017 года Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который предусматривает создание Единого государственного реестра недвижимости и единой учетно-регистрационной системы. Данный закон упростил систему регистрации объектов недвижимости. В рамках законодательного процесса создан единый государственный реестр недвижимости, который включает в себя объединение кадастровой палаты и Росреестра. Функции исполнения данного закона возлагаются на службу Росреестра, при этом новое законодательство предусматривает прохождение всех процедур с недвижимостью одновременно.*

*В данной статье рассматриваются некоторые изменения, возникшие в связи с принятием вышеупомянутого законопроекта, а также раскрывается влияние, оказанное данными изменениями на порядок оказания услуг населению.*

*Ключевые слова: ЕГРН, регистрация недвижимости, информационный ресурс, машино-место, курьерская служба, постанова на кадастровый учет.*

*2017 brought many changes to the business relating to real estate in the Russian Federation, in particular, entered into force on 1 January 2017, the Federal law from 13.07.2015 N 218-FZ "On state registration of real estate", which provides for the establishment of the Unified state register of real estate and uniform registration system. This law simplified the system of registration of real estate. In the framework of the legislative process created the unified state register of real estate, which involves the unification of Cadastral chamber of Rosreestr. The functions of the execution of this law is entrusted to the service of Rosreestr, while the new legislation provides for the passage of all procedures of real estate at the same time.*

*In this article we've discussed some of the changes arising from the adoption of this bill, and reveal the impact these changes provided for a procedure for the provision of services to the population.*

*Keywords: EGRN, real estate registration, information, resource, cars, courier service, statement on the cadastral account.*

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» в редакции 2017 года объединяет кадастровую палату и Росреестр. Ранее это были две разные структуры, и люди, приобретаая недвижимость, должны были занимать очереди в двух разных государственных учреждениях для ее регистрации. С 2017 года процедура регистрации имущества была упрощена. Теперь процессом регистрации занимается одна служба, при этом срок исполнения документов колеблется от 10 до 12 рабочих дней, вне зависимости от формы подачи документов. Выписка из ЕГРН предоставляется в течение

трех дней, ранее срок выписки составлял пять рабочих дней. Новая редакция закона предусматривает появление специальной надписи на документе о сделке вместо привычного свидетельства о праве собственности. Преимущественно документы подаются с помощью портала государственных услуг либо через официальный сайт Росреестра. Новая электронная база гарантирует владельцам соблюдение всех прав на недвижимость, а также выполняет функции своеобразного архива.

С начала 2017 года произведена отмена свидетельства о регистрации права собственности, которое напрямую связано с функциональной деятельностью кадастровой палаты. Об этом говорится в соответствующем федеральном законе № 218 от 13. 07. 2015 . В данном документе предусматривается, что из практики будет исключено дублирование нормативно-правовых актов с целью избавления от излишнего оформления ненужной документации и упрощения процедуры ведения реестра земельных участков. Данный закон объединил в себе два устаревших — № 221 и № 122, о государственном кадастре недвижимости и регистрации прав на нее.

Основными нововведениями в кадастровом реестре стали:

- постановка на учет земельного участка в государственном кадастре и регистрация прав на недвижимость происходит в одном учреждении;
- сократился регистрационный период с 20 дней до 10;
- оформлением всей документации занимается не местное территориальное отделение МФЦ или Росреестра, а любое из них;
- предоставлена возможность приостановить постановку на кадастровый учет и регистрацию прав собственности;
- отменен такой документ как свидетельство о регистрации прав собственности, вместо него владелец будет получать выписку из реестра недвижимости.

Одним из новшеств в законодательстве РФ будет обновленный статус парковочных мест. Ранее машино-место как объект недвижимости относился к общедолевой собственности, с 2017 года оно может быть передано в частную собственность. Законное машино-место можно будет помечать краской, лентой либо другими опознавательными знаками. Теперь у владельца авто появился законодательный документ, дающий право парковать автомобиль на своей частной территории. Данное машино-место как объект недвижимости можно продавать, дарить как обычный объект недвижимости, оформив при этом соответствующие документы.

Отменена бесплатной приватизации жилья, и доставка документов о регистрации всех прав на имущество с помощью курьерской службы также является изменением в законодательстве, вступившим в силу с 1 января 2017 года. Вводятся новые штрафные санкции за укрытие от налоговых служб информации о покупке квартир либо другого объекта недвижимости.

Подача документов для оформления недвижимости может происходить в двух вариантах: на бумажном носителе либо через официальный сайт Росреестра (rosreestr.ru). Единый государственный реестр недвижимости будет вестись преимущественно в электронном виде. Данный процесс сможет дополнительно повысить и защитить все сведения о приобретаемом объекте недвижимости.

На сайте Росреестра доступен личный кабинет правообладателя, что значительно облегчит получение всех кадастровых услуг, касающихся земли и недвижимости. Новый информационный ресурс позволит заявителям получать уведомления об изменениях характеристик объектов недвижимости, об ограничении (обременении) прав на объект недвижимости, о факте наложения или снятия ареста (запрещения) на имущество. Достаточно лишь выбрать удобный способ получения оповещения: на электронную почту или в виде СМС-сообщений. Кроме того, упростится доступ к получению государственных услуг в электронном виде, например, при подаче заявления на регистрацию прав или получение выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимость и сделок с ним (ЕГРП).

В функции информационного ресурса входит:

- обеспечение соответствия всей информации, находящейся в ГКН;
- сокращение количества приостановок регистрационной процедуры, которая включает в себя проверку межевого и технического планов, составление соответствующего протокола и т. д.;
- правильное оформление всей документации;
- обеспечение удобства клиентов.

Любой клиент-россиянин, прошедший кадастровую регистрацию, сможет воспользоваться перечисленными электронными услугами, при этом будет действовать экстерриториальный принцип работы с соответствующей документацией. Также разрабатывается система оповещений клиента, с помощью которой он всегда сможет контролировать все операции, производимые с принадлежащим ему объектом недвижимости или земельным участком, например, регистрационные и кадастровые действия. Именно это дает дополнительные гарантии, касающиеся защиты от государства всех прав, которые имеет гражданин на недвижимое имущество.

Кадастровая деятельность представляет собой единообразие качества всех предоставляемых услуг. Для этого разработан специальный алгоритм, который будет способствовать осуществлению контролирующих функций. В них входит контролирование всех введенных изменений в 2017 году.

Вступили в силу новые законодательные штрафы за укрытие от Федеральной налоговой службы приобретенного имущества. Согласно п.1 статьи 129 Налогового кодекса РФ ранее штрафные санкции за несвоевременное сообщение составляли 5 000 рублей, за повторное нарушение 20 000 рублей. С 2017 года данный штраф составляет 20% от общей суммы налога на имущество, который начисляется владельцу-нарушителю, утаившему сделку от налоговых служб.

Данные изменения во многих случаях порадуют нарушителей, так как для того чтобы оплатить минимальный штраф, прописанный в редакции НК 2016 года, общая сумма налога должна превысить 25 000 рублей. Размер уплаты налога на недвижимость исчисляется исходя от месторасположения и квадратуры приобретаемого объекта, но в среднем оно насчитывает несколько сотен рублей. Ответственность владельца нового имущества перед ФНС наступает в том случае, если налог не был зачислен в срок самостоятельно.

Зачастую налоговые службы РФ узнают информацию о покупке жилья от Росреестра, но в некоторых случаях бывают технические сбои. В таком варианте Федеральная налоговая служба не получает соответствующие данные у компетентного государственного органа. Данная ответственность лежит на налогоплательщике. В случае, если в месячный срок до 1 октября ФНС не уведомила налогоплательщика о необходимости оплаты государственного сбора, то налогоплательщик с правоустанавливающими документами на недвижимость отправляется в налоговую службу для уплаты налога.

Доставка официальных документов на дом. Это позволяет сэкономить денежные средства, время и нервы. На сайте Росреестра появится новая услуга за дополнительную плату – курьерская доставка. Ранее правоустанавливающие документы забирать должен был лично владелец либо его представитель по нотариально заверенной доверенности. Еще одним преимуществом в редакции закона 2017 года является возможность оформления сделок вне зависимости от местонахождения владельца и покупателя. Если владелец имущества находится за 500 км от своей продаваемой недвижимости, он имеет право обратиться в ближайшее отделение Росреестра и оформить документально имущественную сделку.

С нового года в России создан дополнительный реестр из коллекторских агентств. Но право нахождения в данном реестре получают не все фирмы. Лица, имеющие судимость, не будут допущены к общению с должниками, так же, как и лица, находящиеся за

пределами Российской Федерации. Новая редакция закона допускает определенных коллекторов, прошедших юридическую регистрацию к общению с должниками, при этом строго оговорено, что с родственниками и соседями контакт запрещен. Если коллекторская компания не прошла регистрацию в новый реестр, но продолжает осуществлять свою деятельность, законом предусмотрен штраф в размере от 200 000 до 2 млн рублей. Коллекторские фирмы, состоящие в новом едином реестре, но допустившие нарушения, также облагаются штрафом в размере от 50 до 500 тыс. рублей. Время общения коллекторов с должниками теперь также регулируется законодательством и составляет с 08:00 до 22:00 в будние дни и с 09:00 до 20:00 в выходные. При этом число личных встреч не может превышать одного раза в неделю, количество звонков за аналогичный период ограничено до двух раз.

Подводя итог, следует отметить, что для любого россиянина большой плюс в этих изменениях состоит в том, что новая служба ЕГРН является открытой, то есть ее услугами может воспользоваться каждый гражданин, а не только кадастровый инженер или нотариальный работник. Также следует отметить, что сайт Росреестра требует доработки, кадастровая оценка недвижимости отличается, так как проводилась в разные года, при разных обстоятельствах, а незащищенные слои населения не могут в полном объеме воспользоваться законным правом на осуществление сделок со своим имуществом. ЕГРН требуется объединение баз данных Кадастровой палаты и Росреестра, в результате чего на рынке труда востребованы специалисты, занимающиеся геоинформационными системами, позволяющими создавать и объединять базы данных.

### **Библиографический список**

1. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон (с изменениями и дополн.): [принят Гос.Думой 03.07.15] [Электронный ресурс] / Гарант. — Режим доступа: <http://ivo.garant.ru/#/document/71129192:0> (дата обращения 15.08.17).
2. О государственном кадастре недвижимости: федер. закон : [принят Гос.Думой 04.07.07] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/) (дата обращения 15.08.17).
3. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: федер. закон : [принят Гос.Думой 17.06.97] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_15287](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287) (дата обращения 15.08.17).

### **Bibliography**

1. About the state registration of the real estate: feeder. the law (with changes and дополн.): [it is accepted State. Duma 03.07.15] [Electronic resource] / Guarantor. — Access mode: <http://ivo.garant.ru/#/document/71129192:0> (date of the address 15.08.17).
2. About the State Immovable Property Cadastre: feeder. law: [it is accepted State. Duma 04.07.07] [Electronic resource] / ConsultantPlus. — Access mode: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_70088/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/) (date of the address 15.08.17).
3. About the state registration of the rights for real estate and transactions with him: feeder. law: [it is accepted State. Duma 17.06.97] [Electronic resource] / ConsultantPlus. — Access mode: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_15287](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287) (date of the address 15.08.17).

---

**Анатолий Степанович Чешев** – доктор экономических наук, профессор кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Anatoly Stepanovich Cheshev** - is the Doctor of Economics, professor of «Economy of Environmental Management and Inventory» department of the Don state technical university.

**Дмитрий Игоревич Монахов** – студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Dmitry Igorevich Monakhov** - is the student of the Economy of Environmental Management and Inventory department" the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1

344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1

Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kafkadastra@yandex.ru

---

---