

Государственный кадастровый учет земельных участков: современное состояние и некоторые тенденции развития

*К. И. Морозова¹**

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

* e-mail: kristinamorozova723@gmail.com

Аннотация. В статье рассматривается современное состояние кадастрового учета, порядок осуществления процедуры, его роль для государства и физических лиц. Представлены и проанализированы проблемы, которые существуют в данной сфере, а также рассмотрены перспективы развития в данной сфере.

Ключевые слова: государственный кадастровый учет, объект недвижимости, земельный участок, собственник, налогообложение, кадастровая стоимость

State cadastral registration of land plots: current state and some development trends

K. I. Morozova¹

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: kristinamorozova723@gmail.com

Abstract. The article discusses the current state of cadastral registration, the procedure for the implementation of the procedure, its role for the state and individuals. The problems that exist in this area are presented and analyzed, as well as the prospects for development in this area are considered.

Keywords: state cadastral registration, real estate object, land plot, owner, taxation, cadastral value

В настоящее время основным нормативным правовым актом, регулирующим государственный кадастровый учет (ГКУ), является ФЗ № 218 «О государственной регистрации недвижимости». Согласно данному закону, под государственным кадастровым учетом недвижимого имущества понимается совокупность действий, результатом которых является внесение в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах и об иных объектах, которые прочно связаны с землей и имеют такие характеристики, которые позволяют определить объект в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования [1].

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].

Как было сказано ранее, результатом ГКУ является внесение в ЕГРН сведений об объектах недвижимости (ОН). Данные сведения подразделяют на основные и дополнительные. К основным сведениям относят вид объекта, кадастровый номер, дата постановки на учет, площадь и описание местоположения границ участка. Дополнительными сведениями являются: сведения о собственниках участка, категория земли, фактический адрес местонахождения, кадастровая стоимость участка, дата проведения оценки и др.

Кадастровый учет земельных участков осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии [3].

Срок осуществления процедуры ГКУ составляет семь рабочих дней с даты приема МФЦ заявления на осуществление процедуры ГКУ либо пять рабочих дней, если данное заявление поступило в орган регистрации прав (ОРП). Если кадастровый учет проводится на основании карты-плана, полученной в результате проведения комплексных кадастровых работ, то срок осуществления ГКУ составляет 15 рабочих дней.

В случае, когда ГКУ осуществляется одновременно с государственной регистрацией прав (ГРП), процедура занимает 10 рабочих дней с даты приема ОРП заявления. Если данное заявление поступает в МФЦ, то выполнение этой процедуры занимает 12 рабочих дней. При вступлении в силу судебного акта, который обязует ОРП осуществить ГКУ и (или) ГРП, процедура осуществляется в течение 5 рабочих дней.

Датой постановки объекта недвижимости на кадастровый учет считается дата внесения сведений о данном ОН в ЕГРН [1].

Основания для осуществления процедуры кадастрового учета: заявление правообладателя, акты органов государственной власти (ОГВ) или органов местного самоуправления (ОМС) в рамках их компетенции, договоры и иные сделки в отношении объектов недвижимости, свидетельство о праве на наследство, судебные акты, которые вступили в законную силу и т.д.

Процедура ГКУ начинается с приема заявления и необходимых документов. Далее идет обработка поданных документов. После этого проводится правовая экспертиза на наличие оснований для прекращения или приостановления ГКУ. При отсутствии оснований для приостановления процедуры, в ЕГРН вносятся сведения об объекте недвижимости. Далее производится выдача документов в ФГБУ «ФКП Росреестра». И передача реестрового дела в архив.

Процедура ГКУ начинается с подачи заявления и пакета документов, которые необходимы для постановки объекта недвижимости на кадастровый учет.

Заявление может быть подано следующими лицами:

- собственником объекта недвижимости;
- ОГВ или ОМС в случае прекращения существования ОН;
- лицом, которому предоставлен ЗУ из государственной или муниципальной собственности в постоянное (бессрочное) пользование, в аренду или в безвозмездное пользование;
- кадастровым инженером;

– доверительным лицом.

К заявлению должны быть приложены следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность заявителя;
- правоустанавливающие документы;
- иные документы, в соответствии с законодательством РФ [1].

Заявление о ГКУ и необходимые документы могут быть поданы на бумажном носителе либо в электронном виде. Если заявление подается в электронной форме, то электронные документы должны быть заверены электронной подписью, заверенной нотариусом. Если заявитель не предоставил какой-то документ, то сотрудник Росреестра может запросить его самостоятельно, с помощью электронного межведомственного взаимодействия.

Подать документы можно следующими способами:

- почтовым отправлением;
- лично в многофункциональный центр (МФЦ) или орган регистрации прав;
- через портал Росреестра на официальном сайте или через портал государственных услуг [4].

После подачи заявления и документов, Росреестр начинает их обработку, которая занимает один день.

Затем проводит проверку документов на наличие или отсутствие оснований для приостановления государственного кадастрового учета либо для отказа в осуществлении ГКУ. Данная проверка занимает также один день. Если же нарушений не обнаружено, то в ЕГРН вносятся сведения о данном ЗУ в течение трех дней.

На сегодняшний день существует 63 основания для приостановления ГКУ.

Ниже приведены некоторые из них [1]:

- не представлены документы, которые необходимы для проведения процедуры кадастрового учета;
- документы, приложенные к заявлению, не являются подлинными или содержат в себе недостоверные сведения;
- земельный участок образован из ЗУ, которые относятся к различным категориям земель;
- доступ, т.е. проход или проезд от земельных участков общего пользования к образуемому или изменяемому ЗУ не обеспечен, в том числе путем установления сервитута.

В соответствии со статьей 26 ФЗ №218 процедура кадастрового учета приостанавливается на срок до устранения причин, которые послужили основанием для приостановления кадастрового учета, но не должен превышать срок равный трем месяцам. После устранения причины приостановления кадастрового учета, ОРП получает документ, который подтверждает, что данная процедура может быть возобновлена. В таком случае, осуществление процедуры постановки земельного участка на ГКУ возобновляется в течение 3 дней. Если в течение срока приостановления не устранены причины, которые препятствуют осуществлению ГКУ, то заявителю приходит отказ в осуществлении данной процедуры.

Далее подготавливаются документы, которые подлежат выдаче собственнику или его официальному представителю. Они помещаются в реестровое дело, но выдаются они заявителю только по окончании срока оказания данной услуги. Документы заявитель получает в офисе приема и выдачи документов, в котором были приняты первоначальные документы. Там они могут храниться в течение 30 рабочих дней. Если в течение данного времени выдача не произошла, то документы передаются в архив.

Реестровое дело представляют собой совокупность документов, на основании которых внесены сведения в ЕГРН. В данное дело помещаются документы, которые нужны для осуществления процедуры ГКУ. В реестровое дело также помещаются те документы, которые поступают в процессе осуществления процедуры.

Выдача документов осуществляется в следующей последовательности. Сотрудник, ответственный за выдачу документов устанавливает личность заявителя. Далее он проверяет полномочия заявителя, в том числе полномочия представителя правообладателя при получении документов. После этого сотрудник узнает у заявителя номер регистрации заявления о ГКУ. Затем подготавливает к выдаче документы, в том числе документы, которые были представлены для осуществления ГКУ, а также копию расписки в получении документов, выписку из ЕГРН и иные документы. Сотрудник должен ознакомить заявителя с перечнем выдаваемых документов. Далее выдает все документы и на копии расписки в получении документов делает отметку о выдаваемых документах, проставляет свои фамилию, инициалы, должность, подпись, фамилию и инициалы заявителя. После чего предлагает поставить подпись заявителю.

ГКУ играет важную роль для государства, поскольку с учтенных объектов недвижимости взимаются налоги [5], 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.

Отсутствие у собственников желания постановки своих ОН на кадастровый учет и непонимание всей важности данной процедуры также является большой проблемой на сегодняшний день.

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. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: rosreestr.ru.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.

© К. И. Морозова, 2022