

## Российская газета

### КОШЕЛЕК.

Незарегистрированные дома обложили двойным земельным налогом

### ЗАДЕЛИ ЗА ЖИЛОЕ

*В 2018 году владельцы земли без четких границ межевания не смогут ее ни продать, ни подарить, ни заложить.*

В России усилили ответственность для владельцев незарегистрированных домов, построенных на земельных участках под индивидуальное жилищное строительство.

Если они не оформят собственность в ближайшее время, то будут платить земельный налог в двойном размере. Решение об этом было принято в 2006 году, напоминают в Федеральной налоговой службе, а в этом году начнутся первые взыскания. То есть, если при обычном расчете за земельный участок нужно заплатить, к примеру, 4 тысячи рублей, то при применении повышающего коэффициента сумма возрастет до 8 тысяч рублей.

В России сегодня 16 миллионов гектаров земли выделено под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС). На многих из них построены дома, но не оформлены в собственность, а еще около 5 миллионов участков и вовсе зарастают бурьяном, такие данные приводят в минэкономразвития.

Между тем сейчас на площадке министерства имущественных отношений Московской области обсуждаются новые поправки в Налоговый кодекс : удвоить коэффициент земельного налога на участки с незарегистрированными домами площадью более 50 квадратных метров. Это могут быть садовые и дачные участки. Итоговой версии поправок пока нет, полемика идет вокруг перечня земельных участков. Но уже известно, что заборы, бассейны, террасы, навесы, беседки и некапитальные постройки под эту норму не попадут.

Только в Московской области таких домов, гаражей, бань и других построек "вне закона" не менее 500 тысяч. За них никто не платит налоги, лишая местные бюджеты доходов, которые идут на благоустройство, а в целом на пользу самим же налогоплательщикам. К примеру, Подмосковье, в котором

самое большое количество недвижимости (свыше 12 миллионов объектов), недополучает из-за этого почти два миллиарда рублей ежегодно.

"Зачастую собственники не регистрируют недвижимость не по злому умыслу, желая сэкономить на налогах, а по незнанию или из-за сложности регистрационных процедур", - говорит гендиректор Московского областного БТИ Владислав Мурашов.

Однако когда надо оформить дарственную на дачу или отдавать недвижимость банку под залог, сталкиваются с проблемой легализации. Ведь без оформленного права собственности сделки невозможны. К примеру, с 1 января 2018 года собственники земельных наделов без четких границ межевания не смогут провести ни одной сделки с имуществом - ни продать, ни оформить в дар или в наследство, ни заложить его.

Нельзя "дома-невидимки" и застраховать. Хотя большинство страховых компаний охотно берутся страховать незарегистрированные дома на неоформленных землях, рассказывают "РГ" эксперты БТИ. Однако, случись в доме пожар, при отсутствии документов на собственность в возмещении ущерба могут и отказать. Многие страховщики сегодня этим пользуются: трудно доказать, что кто-то заплатил за сгоревший дом, которого по документам нет.

Между тем в преддверии перемен с 1 января 2017 года в России стало проще оформлять недвижимость. Встать на государственный кадастровый учет и зарегистрировать право собственности можно в рамках единой процедуры, подав документы в Росреестр или в любой многофункциональный центр (МФЦ), которых уже сотни.

Татьяна Зыкова

# Радикально изменены правила регистрации дач, квартир и земли

Репост Татьяна Сыкова

---

**Новый год принес кардинальные изменения в правила регистрации квартир, земельных участков, домов. С 1 января не будет выдаваться свидетельство о государственном праве на собственность.**

Вместо него обладатели квадратных метров, соток и гектаров будут получать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в Росреестре.

К нововведениям относится и создание базы госреестра в электронном виде, что снизит риск мошенничества, защитит права собственности россиян и безопасность зарегистрированных данных.

Если, к примеру, ваш земельный участок расположен в одном городе, а вы живете в другом населенном пункте, то чтобы подать документы на регистрацию прав собственности, теперь вам не обязательно ехать в город, где участок. Обратиться можно в любой офис Росреестра в любой точке страны. Либо получить услугу в электронном виде, через Интернет.

Застройщики ответят перед дольщиками

Закон также предусматривает дистанционный способ получения документов после проведения регистрации прав - "курьерскую доставку". Для этого, в момент подачи документов, надо сделать в заявлении специальную отметку и готовые документы доставят владельцу недвижимости в любое удобное для него место и время. Эти и другие возможности появляются у граждан с вступлением в силу с 1 января 2017 года федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" и появлением Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

В Росреестре подчеркивают, что с началом работы ЕГРН вырастет надежность хранения данных о миллионах квартир, дач, земельных участков.

Глава Росреестра Виктория Абрамченко, комментируя закон, сделала упор на важности информационной безопасности. "Росреестр хранит от имени государства большие

массивы данных о землях, объектах капитального строительства, их владельцах. И гарантирует защиту прав собственности на все объекты недвижимости", - сказала Абрамченко.

"Новый закон имеет ряд преимуществ для граждан и предпринимателей. Регистрация будет проводиться без территориальной привязки будущего собственника, когда документы на регистрацию прав и кадастровый учет недвижимости - можно подать в любом офисе приема-выдачи документов, независимо от места расположения объекта недвижимости", - отмечают в Росреестре.

Защиту, а также упрощение и ускорение процесса регистрации недвижимости теперь обеспечит электронная учетно-регистрационная система, Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В него будут стекаться сведения из двух источников - Государственного кадастра недвижимости (ГКН) и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)

"Суть нововведения сводится к упрощению порядка учета объектов недвижимости (кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество объединяются в единую электронную систему), а также сокращению бумажного документооборота и сроков регистрационных действий", - комментирует Анна Котова-Смоленская, адвокат, партнер юридической фирмы "ЮСТ"

До сих пор кадастровый учет и регистрация прав были разными процедурами. Теперь граждане, осуществляющие сделки с недвижимостью, смогут одновременно подавать заявления на кадастровый учет и регистрацию прав, что экономит время и делает операции с недвижимостью более удобными. В Росреестре уточняют, нужно подать одно заявление, по которому в течение 10 дней регистраторы одновременно оформят и кадастровый учет, и регистрацию прав.

Если вам требуется получить одну из этих услуг, то на регистрацию прав уйдет не более 7 дней, а на постановку на кадастровый учет - не более 5 дней.

Можно также обратиться в любой многофункциональный центр "Мои документы". В этом случае срок получения услуги увеличится на 2 дня.

Нужно знать, что одновременно учет и госрегистрация будут проводиться в случаях, если объект недвижимости регистрируется впервые или ликвидируется, а права на него зарегистрированы в ЕГРН.

Также определены исключительные ситуации.

Новый закон сокращает время не только на регистрацию прав и кадастрового учета недвижимости, но и на сроки получения сведений (выписок) из Единого государственного реестра недвижимости для сделок. Причем, почти в половину. Выписка вам будет представлена в течение трех дней вместо пяти.

Впервые вводится ответственность за необоснованный отказ чиновников в приеме документов или предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), за нарушение сроков, технические ошибки в документах, уклонение от выполнения своих обязанностей, все, что повлекло причинение ущерба заявителям.