



Пилотные проекты по созданию единого кадастра недвижимости стартуют весной 2008 года в трех регионах России. По предварительным данным, в эту тройку включены Кемеровская, Самарская и Калужская области. Создание единого кадастра недвижимости выстроит систему налогообложения недвижимости, а также сделает информацию о земельных участках более доступной, что в конечном итоге, по замыслу разработчиков проекта, сделает строительный рынок кристально прозрачным и привлекательным для новых инвесторов.

Чиновники задумались о создании единой учетной системы еще в 2004 году. Для объединения всех данных в кадастр было создано Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость). Агентство обобщает информацию о земельных участках, а также о различных объектах недвижимости, для чего в его ведение была передана система БТИ, которая занимается технической инвентаризацией зданий и сооружений. Завершить разработку и выпустить документ в открытый доступ чиновники планировали к началу 2006 года, однако отсутствие специальных методик расчета для объективной оценки недвижимого имущества и постановки его на учет, затянула реализацию задуманного на два года.

Фактически информационная база данных о земельных участках страны и находящихся на них объектах недвижимости наполняется и сегодня, правда, очень медленно. Новый закон должен ускорить этот процесс. Ранее действовавшая система реестров и кадастров недвижимого имущества с вступлением новых норм будет упразднена. "Сейчас существуют около 10 кадастров, которые нужно объединить в один", - говорит один из разработчиков закона председатель комитета ГосДумы России по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству Павел Крашенинников.

В будущем новый кадастр послужит базой для формирования единого налога на недвижимость, который объединит сразу три налога, действующих в настоящее время: земельный налог, налог на имущество физических и на имущество юридических лиц.

"Сегодня кадастровая оценка зависит, в первую очередь, от месторасположения земельного участка, категории земли, наличия транспортной инфраструктуры. Параметры находящегося на нем объекта большого значения не имеют", - рассказывает партнер юридической компании "Пепеляев, Гольцблат и партнеры" Виталий Можаровский.

Отсутствия привязки ставки налога на землю к параметрам находящегося на ней объекта привело к тому, что владельцы дачных домиков вынуждены были платить за собственность больше, нежели хозяева добротных особняков. После того, как будет

составлен единый кадастр недвижимости, размер и техническое состояние коттеджа могут напрямую учитываться при начислении налога.

Кроме того, четкое межевание земельного участка, которое предполагается с введением единого кадастра, должно предотвратить самозахват земель и другие махинации с недвижимостью. "Не только налоговый орган, но и потенциальный покупатель здания сможет установить статус того или иного земельного участка, на котором оно расположено, что естественно позволит провести полную правовую экспертизу и проверить, например, законность предполагаемой сделки", - говорят юристы.

Согласно новым положениям о введении единого кадастра недвижимости, каждому объекту будет присвоен собственный номер. После чего, предусмотрено введение кадастрового паспорта, который будет служить основным документом при регистрации прав и совершении сделок с недвижимостью, а также для определения налоговой базы.

Елена Прогонова