

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053

тел./факс (3412) 46-07-49

e-mail: filial@18.kadastr.ru

**Новые законы – что изменится в сфере недвижимости
в 2019 году**

В наступающем году было анонсировано множество изменений и реформ в российском законодательстве. Некоторые из них вызовут существенные изменения на рынке недвижимости. Какие законы и правила вступят в силу в 2019 году? На что рассчитывать и к чему готовиться владельцам домов, квартир и земельных участков?

Налоги на имущество

В первую очередь нововведения затрагивают кадастровую стоимость, которая является базой для начисления налога на недвижимость. Вводится зависимость размера кадастровой стоимости от качественных и количественных параметров недвижимости. Если последние ухудшаются, то и стоимость снижается, а когда характеристики улучшаются, то, соответственно, увеличивается и стоимость.

С 1 января 2019 года будет применяться принцип перерасчета налогов. Перерасчет будет осуществляться по заявлению налогоплательщика за три последних года, предшествующих дате получения уведомления из ИФНС об уплате. При этом перерасчет, независимо от его основания, не допускается, если это повлечет увеличение ранее уплаченных сумм налогов. Такое правило прописано в новом пункте 2.1 статьи 52 НК РФ, который внесен Федеральным законом от 03.08.18 № 334-ФЗ. Как эта норма будет применяться на практике? Допустим, владелец земельного участка в 2018 году полностью оплатил земельный налог на основании налогового уведомления. В таком случае в 2019 году инспекторы не смогут пересчитать оплаченный налог (например, в связи с выявленной ошибкой), если такой перерасчет ухудшит положение налогоплательщика, то есть приведет к увеличению суммы налога.

Авторы закона не обошли и проблему технических ошибок. Введено правило, указывающее, что при выявлении и исправлении ошибки новая кадастровая стоимость применяется с даты, с которой действовала ошибочная стоимость. Исправленная стоимость может быть как выше, так и ниже прежней.

Новый «дачный» закон

Этот нормативный акт также начнет действовать с 1 января будущего года. Он оставит только две формы объединений садоводов и огородников: садовое и огородническое некоммерческие товарищества — СНТ и ОНТ.

Согласно новому закону, после его вступления в силу, на садовых участках могут создаваться как объекты капитального строительства - жилые дома для постоянного или сезонного пользования и гаражи, так и конструкции хозяйственного назначения (сарай, бани, бытовки, теплицы и пр.). На все это можно будет оформить

право собственности. Тем не менее, постоянную регистрацию можно будет оформить только в капитальном сооружении, которое будет соответствовать нормам и предназначаться для постоянного проживания. Для строительства такого дома собственнику необходимо будет получить разрешение на постройку в местной администрации, а при застройке территории строго учесть требования всех установленных регламентов.

На огородных участках законом запрещено возведение каких-либо серьезных сооружений, что еще подкрепится дополнительными подзаконными актами, а также вновь разработанными градостроительными нормами. Граждан, которые уже имеют на принадлежащей им огородной территории гаражи, бани или прочие хозяйственные строения, зарегистрированные как объекты недвижимости, сносить их не заставят, однако и ничего нового построить не дадут.

Дополнительные обязанности нотариусов

С 1 февраля 2019 г. – тогда вступят в силу статьи закона - нотариус будет обязан после удостоверения им сделки с недвижимостью, незамедлительно, не позднее окончания рабочего дня, направить в электронном виде заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в Росреестр. Аналогичная обязанность возникает у нотариусов и после выдачи свидетельства о праве на наследство, о праве пережившего супруга.

В случае невозможности направить заявление в электронной форме по независящим от нотариуса причинам, он обязан предоставить в регистрирующий орган документы на бумажном носителе не позднее 2-х рабочих дней. При этом, если стороны удостоверяемого договора захотят подать заявление на госрегистрацию самостоятельно, они могут отказаться от подачи документов нотариусом.

На практике это означает, что гражданам не нужно будет лично обращаться в МФЦ для подачи документов в Росреестр на регистрацию прав на недвижимость, либо пользоваться услугами различных «серых» посредников, которые предлагают «ускорить» регистрацию. В случае если документы были направлены нотариусом в электронном виде, Росреестр в течение одного рабочего дня регистрирует право собственности. Таким образом, повышается скорость совершения сделки и удобство для граждан, т.к. нотариус оказывает эту услугу в режиме «одного окна».

При этом нотариусы не вправе брать плату за услуги правового и технического характера за представление в Росреестр заявления о регистрации. Эту услугу они будут оказывать бесплатно. Это значит, что оплачивать нужно будет только заверение у нотариуса, дополнительно платить за услуги по передаче документов в Росреестр не придется.

Эта новелла, по мнению авторов поправок, позволит повысить уровень защищенности граждан и сделает гражданский оборот в сфере недвижимости более стабильным.