**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**УСТЬ-УДИНСКИЙ РАЙОН**

**БАЛАГАНКИНСКОЕМУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 21.01.2021 г. № 2

с. Балаганка

**Об утверждении Плана мероприятий («дорожной карты»)**

**«Выявление земельных участков и объектов недвижимости,**

**не поставленных на кадастровый и налоговый учеты,**

**путем подворового обхода» на территории**

**Балаганкинского сельского поселения**

В целях увеличения налоговой базы по земельному налогу и налогу на имущество физических лиц, увеличения доходности бюджета Балаганкинского сельского поселения от налогообложения объектов недвижимости, в соответствии с Федеральным законом от 03.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Балаганкинского муниципального образования

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить План мероприятий («дорожную карту») «Выявление земельных участков и объектов недвижимости, не поставленных на кадастровый и налоговый учет, путем подворового обхода» согласно приложению № 1.

2. Утвердить состав комиссии по проведению инвентаризации объектов недвижимости, используемых на праве собственности физическими лицами, но не прошедшими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности согласно приложению № 2.

3. Утвердить Положение о проведении инвентаризации объектов недвижимого имущества физических лиц согласно приложению № 3.

4. Опубликовать настоящее постановление в муниципальном информационном вестнике «Село» и разместить на официальном сайте администрации Балаганкинского муниципального образования «Балаганка.РФ».

5. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Балаганкинского

муниципального образования О.И. Шарапова

Приложение № 1

к постановлению администрации

Балаганкинского муниципального образования

от 21.01.2021 г. № 2

**ПЛАН**

**МЕРОПРИЯТИЙ («ДОРОЖНАЯ КАРТА»)**

**«ВЫЯВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ,**

**НЕ ПОСТАВЛЕННЫХ НА КАДАСТРОВЫЙ И НАЛОГОВЫЙ УЧЕТЫ, ПУТЕМ ПОДВОРОВОГО ОБХОДА»**

Общее описание «дорожной карты»

1. План мероприятий («дорожная карта») «Выявление земельных участков и объектов недвижимости, не поставленных на кадастровый и налоговый учет, путем подворового обхода» направлен на увеличение налоговой базы по земельному налогу и налогу на имущество физических лиц.

Расширение налоговой базы по земельному налогу и налогу на имущество физических лиц напрямую зависит от полного учета объектов недвижимости, принадлежащих данным физическим лицам. В области темпы роста поступлений местных налогов явно несопоставимы с масштабами и объемом возведения новых строений. В настоящее время не используются в достаточной степени резервы увеличения доходов местных бюджетов за счет полного учета всех объектов налогообложения.

На данный момент одна из задач органов местного самоуправления - приложить все усилия для повышения ответственности каждого собственника имущества на территории поселения или округа по выполнению обязательств перед муниципальным образованием. На формирование принципиальной гражданской позиции должна быть направлена и масштабная разъяснительная работа. Очень важно укоренить в сознании каждого человека одну простую вещь: если кто-то не платит налоги, то он живет за счет того, кто платит.

Для увеличения налоговой базы по местным налогам работа органов местного самоуправления должна быть направлена на:

- проведение анализа земельных участков и объектов недвижимости;

- выявление объектов недвижимости и собственников, которые не упорядочили свои земельно-имущественные отношения путем подворового обхода, с целью дальнейшего побуждения к постановке этих объектов на кадастровый и налоговый учет;

- выявление объектов недвижимости, которые могут быть признаны выморочными;

- выявление физических лиц, уклоняющихся от декларирования доходов, полученных от продажи (дарения) земельных участков (долей, паев) сельхозназначения.

Отметим, что анализ сведений о земельных участках и объектов недвижимости (то есть объектов налогообложения) должен проводиться не только путем сопоставления уже имеющихся баз данных на предмет идентификации объектов и субъектов права с целью наиболее полного проведения налогового учета, но и путем выезда, где на месте уточняются данные об объектах недвижимости и их собственниках.

Эффект от таких мероприятий в том, что администрация муниципального образования получит реальную картину о величине налоговой базы по имущественным налогам для того, чтобы в дальнейшем проводить соответствующую работу по упорядочиванию земельно-имущественных отношений и повышению собираемости местных налогов.

Проблема налогообложения паевых земель возникает из-за отсутствия информации о собственниках земельных долей. В настоящее время существуют определенные проблемы по привлечению к уплате земельного налога собственников земельных паев, получивших их при приватизации в начале 90-х годов. Если в отношении собственников паевых земель, оформивших права собственности, информация из органов Росрегистрации поступает регулярно, то в отношении граждан-пайщиков, не переоформивших свидетельства, зачастую отсутствует информация о кадастровой стоимости, поскольку паи не поставлены на кадастровый учет либо собственники паев умерли, а наследники не оформляют право собственности на паевые земли. Решением проблемы является понуждение собственников (наследников) земельных долей (паев) к осуществлению регистрации прав на принадлежащее им имущество, а также, в случае распоряжения невостребованными земельными долями органами местного самоуправления, - продажа долей (паев) сельскохозяйственным организациям для целей сельскохозяйственного производства.

Незаинтересованность граждан в оформлении своих прав на объекты недвижимости - эта проблема возникает из-за существенных затрат на кадастровый учет этих объектов, а также из-за сложности самой процедуры оформления соответствующих документов.

Причина в том, что органы местного самоуправления, чьи бюджеты формируются за счет местных налогов, во-первых, не занимаются инвентаризацией объектов недвижимости с целью дальнейшего использования налогового потенциала своей территории, а во-вторых, зачастую не проводят организационную работу по понуждению фактических собственников объектов недвижимости встать на кадастровый учет. Соответственно, местные бюджеты недополучают причитающиеся им налоговые поступления.

Проблема эта не нова, но в настоящее время она становится особенно актуальной в связи с тем, что роль имущественных налогов в формировании доходов муниципальных образований будет возрастать в связи с переходом на новые принципы налогообложения недвижимости на основе рыночной (кадастровой) оценки.

У исполнительных органов власти отсутствуют инструменты для понуждения к регистрации объектов недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» России в настоящее время действует упрощенный порядок регистрации прав на отдельные объекты недвижимости (жилые строения на дачных и садовых участках, хозяйственные строения, индивидуальные гаражи) согласно декларации об объекте недвижимого имущества, так называемая «дачная амнистия». В указанной декларации отсутствуют сведения об инвентаризационной стоимости имущества. Таким образом, строения, регистрируемые в упрощенном порядке, не проходят учет в органах БТИ - по ним не определяется инвентаризационная оценка. Следовательно, такие объекты не участвуют в налогообложении и их необходимо учесть, составив перечень необлагаемых налогом объектов.

Проблему можно решить путем организации взаимодействия органов местного самоуправления с органами БТИ и Росреестра:

- создание совместных выездных мобильных офисов для принятия заявлений от граждан на регистрацию имущества;

- составление графиков выездных мобильных офисов;

- оповещение граждан о графике работы выездного мобильного офиса

- обеспечить наличие информационных стендов, содержащих следующую информацию:

а) перечень документов, необходимых для проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

б) сведения о размерах государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, размерах платы за предоставление информации о зарегистрированных правах, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание сделок.

Работу следует организовать так, чтобы прием граждан проходил без очередей и в удобное для населения время.

Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются гражданам в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации, принятыми в соответствии с ним федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Предоставление гражданам земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется на основании решения органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10, 11, 29 Земельного Кодекса Российской Федерации.

Поэтому до проведения выверки объектов недвижимости и земельных участков органам местного самоуправления необходимо провести работу по инвентаризации принятых решений о выделении земельных участков под строительство индивидуальных жилых застроек и прочих объектов, а также провести сверочные мероприятия с органами Государственного кадастра на полноту учета сведений об объектах и их правообладателях и налоговыми органами на выявление и ликвидацию причин отсутствия объектов в налоговом обороте.

Имея сведения о выделенных земельных участках, провести инвентаризацию объектов недвижимости, выявив при этом отсутствие зарегистрированного права собственности или изменение собственника объектов недвижимости.

2. Целями «дорожной карты» являются:

1. Увеличение доходности бюджета Балаганкинского сельского поселения от налогообложения объектов недвижимости путем стимулирования правообладателей к осуществлению постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на недвижимость.

2. Приведение в соответствие баз кадастрового и налогового учетов с данными органов местного самоуправления и фактическими параметрами.

3. Создание механизма по возникновению базовой (инвентаризационной) стоимости объектов недвижимости, которые ее не имеют.

3. Результатом реализации «дорожной карты» должно стать:

- расширение налоговой базы по земельному налогу и налогу на имущество физических лиц;

- минимизация объектов недвижимости, не стоящих на кадастровом и налоговом учетах.

**План мероприятий**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование мероприятия | Вид документа | Срок | Исполнитель (соисполнитель) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Создать комиссию по проведению инвентаризации объектов недвижимости, используемых на праве собственности физическими лицами, но не прошедшими  государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности.  Разработать положение о полномочиях комиссии. | Постановление администрации | 21.01.2021 | Администрация |
| 2. | Утвердить положение о проведении инвентаризации объектов недвижимого имущества физических лиц | Постановление администрации | 21.01.2021 | Администрация |
| 3. | Сбор и обобщение информации об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на территории, планируемой к обследованию:  1. Запрос КПТ на кадастровые кварталы;  2. Запрос сведений о правообладателях путем доступа к федеральному информационному ресурсу (ФИР). | Информация | 2021 год | Администрация |
| 4. | Анализ и сопоставление сведений с налоговыми органами и органами Росреестра (кадастра) по выявлению объектов недвижимости  (включая земельные участки),  подлежащих натурному  обследованию в ходе инвентаризации объектов и  уточнению данных об объекте или его правообладателе | Информация | 2021 год | Администрация |
| 5. | Выявление земельных участков не внесенных в сведения ГКН, на которые имеются правоустанавливающие документы (выписка из похозяйственной книги Приказ Росреестра от 07.03.2012 № П/103 "Об утверждении формы выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок" (Зарегистрировано в Минюсте России 04.05.2012 № 24057) либо правоустанавливающий документ на земельный участок) и направление документа в порядке информационного взаимодействия в ОКУ для внесения сведений о ранее учтенном объекте | Информация | По мере выявления | Администрация |
| 6. | Выявление (уточнение) отсутствующих сведений в налоговых органах и органах Росреестра (кадастра) правообладателей земельных участков и сообщение сведений о них в налоговые органы и органы Росреестра (кадастра) | Информация | 2021 год | Администрация |
| 7. | Подворный обход объектов недвижимости, которые не поставлены на государственный кадастровый учет, а также не прошли государственную регистрацию прав на объекты недвижимости | Информация | 2021 год | Комиссия по проведению инвентаризации объектов |
| 8. | Направление в органы кадастрового учета (ОКУ) по необходимости в порядке информационного взаимодействия актов ОМС о присвоении адресов объектам адресации | Постановление администрации | По мере выявления | Администрация |
| 9. | Реализация Федерального закона от 28.12.2013 г. № 443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении  изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»:  1. Регистрация в Федеральной информационной адресной системе (ФИАС);  2. Присвоение, изменение, аннулирование объектов адресации в соответствии с установленными Правительством РФ правилами;  3. Размещение, изменение, аннулирование содержащихся в государственном адресном реестре сведений об адресах. | Постановление администрации | 2021 год  По мере выявления | Администрация |
| 10. | Информирование землепользователей о порядке регистрации права на ранее учтенные объекты недвижимости | Информация | По мере выявления | Администрация |
| 11. | Натурное обследование и информирование землепользователей о порядке оформления и регистрации права на выявленные объекты недвижимости | Информация | 2021 год | Администрация |
| 12. | Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных Земельным Кодексом - разработка и утверждение схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории (КПТ) | Акт органа местного самоуправления на утверждение схемы расположения земельных участков на КПТ | Не позднее 1 месяца с момента выявления | Администрация |
| 13. | Выполнение кадастровых работ в соответствии с утвержденными схемами расположения земельных участков на КПТ (только кадастровый инженер) | Межевой план | По мере готовности | Заинтересованные лица |
| 14. | Принятие акта органа местного самоуправления о предоставлении в пользование земельных участков в соответствии с Земельным кодексов | Постановление администрации | По мере обращения заявителя | Администрация |
| 15. | Осуществление работ по постановке на кадастровый учет и регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства путем: |  | По мере готовности | Заинтересованные лица |
|  | - осуществления приема заявлений граждан на проведение кадастровых работ, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав; |  |  |  |
|  | - выступления заказчиками кадастровых работ на основании заявления граждан; |  |  |  |
|  | - подачи заявлений и других документов для проведения государственного кадастрового учета объектов недвижимости; |  |  |  |
|  | - получения кадастровых паспортов объектов недвижимости для передачи их гражданам, в интересах которых осуществлялся государственный кадастровый учет; |  |  |  |
|  | - подачи от имени граждан (в качестве уполномоченных лиц) заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иные необходимые для осуществления такой государственной регистрации документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также путем получения свидетельства о государственной регистрации прав и (или) иных документов и предоставления их гражданам, в интересах которых осуществлялась такая государственная регистрация |  |  |  |
| 16. | Информирование землепользователей о порядке регистрации права | Информация | Постоянно | Администрация |
| 17. | Информирование владельцев объектов недвижимости, выявленных в процессе натурного обследования местности о порядке учета и регистрации прав на объекты в соответствии с законом о дачной амнистии до 2020 г. | Информация | Постоянно | Администрация |

Глава администрации Балаганкинского О.И. Шарапова

муниципального образования

Приложение № 2

к постановлению администрации

Балаганкинского муниципального образования

от 21.01.2021 г. № 2

**СОСТАВ**

**комиссии по проведению инвентаризации объектов недвижимости, используемых на праве собственности физическими лицами, но не прошедшими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности**

О.И. Шарапова – глава сельского поселения, председатель комиссии;

В.В. Распутина – заместитель главы муниципального образования, секретарь комиссии.

Члены комиссии:

Н.А. Медведева – консультант финансового управления;

А.Ю. Анциферова – специалист по правовым вопросам;

В.М. Бутакова – депутат Думы Балаганкинского сельского поселения.

Глава администрации Балаганкинского О.И. Шарапова

муниципального образования

Приложение № 3

к постановлению администрации

Балаганкинского муниципального образования

от 21.01.2021 г. № 2

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**о проведении инвентаризации объектов недвижимого имущества физических лиц Балаганкинского сельского поселения**

**Общие положения**

1. Настоящее Положение устанавливает порядок проведения инвентаризации объектов недвижимого имущества в муниципальном образовании.

2. Инвентаризации подлежат все расположенные на территории муниципального образования земельные участки, здания и сооружения, а также иные объекты недвижимого имущества, находящиеся в собственности физических лиц.

3. Основными целями и задачами инвентаризации являются:

- выявление фактического наличия объектов инвентаризации, их характеристик и сопоставление последних с учетными данными;

- определение технического состояния объектов инвентаризации и возможности дальнейшей их эксплуатации;

- организация фактического учета объектов недвижимого имущества;

- приведение учетных данных кадастрового и налогового учета в соответствие с фактическими параметрами объектов инвентаризации;

- выявление владельцев и пользователей объектов инвентаризации;

- выявление неэффективно используемых, неиспользуемых или используемых не по назначению объектов инвентаризации, а также нарушений в их использовании;

- определение мер, направленных на повышение эффективности использования объектов недвижимого имущества;

- создание информационного массива данных недвижимого имущества, находящегося в собственности физических лиц на территории муниципального образования.

4. Инвентаризация осуществляется по месту нахождения объектов инвентаризации комиссией по проведению инвентаризации объектов недвижимости (далее - комиссия), создаваемая администрацией Балаганкинского сельского поселения, в которую также входят представители территориальных органов Росреестра, Федеральной налоговой службы и Бюро технической инвентаризации 9по согласованию.

Комиссия обеспечивает и несет ответственность за полноту и точность фактических данных об объектах инвентаризации, правильность и своевременность оформления материалов инвентаризации.

5. При проведении инвентаризации комиссия в соответствии с поставленными перед ней задачами выполняет следующие работы:

5.1. До начала инвентаризации необходимо проверить: наличие сведений об объектах недвижимого имущества, расположенного на территории Балаганкинского муниципального образования, имеющихся в базах ЕГРП и ГКН в органе кадастрового учета, а также наличие или отсутствие данных об инвентаризационной стоимости объектов инвентаризации.

Фактическое наличие объектов инвентаризации, его посубъектное владение и целевое использование определяют при инвентаризации путем обязательной сверки всей необходимой правовой и технической документации, а при необходимости путем обмера.

5.2. При проведении инвентаризации комиссия осуществляет:

5.2.1. Проверку наличия документов, подтверждающих права владельцев и пользователей объектов инвентаризации.

5.2.2. Осмотр объектов инвентаризации, составление инвентаризационных описей, включающих в себя полное наименование объектов, их назначение, основные технико-экономические и эксплуатационные показатели, сведения о владельцах и пользователях, а также осуществляет иные действия, необходимые для проведения инвентаризации. Инвентаризационные описи подписывают все члены комиссии.

6. При выявлении фактов отсутствия учетных документов или несоответствия учетных данных фактическим, комиссия должна включить в описи фактические показатели и отразить случаи несоответствия или отсутствия документов в описях.

7. При этом проводится оценка выявленных инвентаризацией неучтенных объектов, а также их ориентировочного физического износа с учетом фактического технического состояния, что оформляется соответствующими актами.

8. По объектам инвентаризации, не имеющим инвентаризационной стоимости, комиссионно проводится визуальная оценка объекта недвижимости, что оформляется соответствующим актом.

9. Объекты инвентаризации вносятся в описи по наименованиям в соответствии с основным назначением объекта. Если объект инвентаризации подвергся восстановлению, реконструкции, капитальному ремонту, расширению или переоборудованию и вследствие этого изменилось основное его назначение, то он вносится в описи под наименованием, соответствующим новому назначению.

10. В случае выявления объектов инвентаризации, не подлежащих дальнейшей эксплуатации и восстановление которых не представляется возможным, комиссия на основании отдельного заключения вносит такие объекты в отдельную опись, с указанием даты ввода объектов в эксплуатацию и причин, приведших к их непригодности.

11. При выявлении фактов использования объектов инвентаризации без надлежащим образом оформленных прав, комиссия отражает данные случаи в описях.

12. При использовании объектов инвентаризации не по целевому назначению, не в соответствии с разрешенным видом использования комиссия вносит такие объекты в отдельную опись.

13. В случае отказа в предоставлении запрашиваемой информации, предоставления заведомо ложной информации либо препятствования к участию в работе по проведению инвентаризации объекта следует привлекать представителей правоохранительных и других органов.

13. Сведения о результатах инвентаризации (инвентаризационные описи) после ее завершения по конкретному объекту сводятся в единую базу данных недвижимости и передаются органами местного самоуправления в органы кадастрового учета в порядке межведомственного взаимодействия. При этом сами инвентаризационные описи и акты остаются на постоянном хранении в органах местного самоуправления.