**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КАРАБАНОВО**

АЛЕКСАНДРОВСКОГО РАЙОНА

ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

#  от 27.04.2015 № 104

*Об утверждении плана*

*мероприятий («Дорожная карта»)*

*«Выявление земельных участков*

*и объектов недвижимости, не поставленных*

*на кадастровый и налоговый учет,*

*путем подворового обхода на 2015-2016 г.г. »*

**ПОСТАНОВЛЯЮ**:

 1. Утвердить план мероприятий (Дорожная карта) «Выявление земельных участков и объектов недвижимости, не поставленных на кадастровый и налоговый учеты, путем подворового обхода на 2015-2016 г.г.» согласно приложению №1, и разместить на официальном интернет-сайте администрации города Карабаново: http://городкарабаново.рф

 2. Утвердить положение «О проведении инвентаризации объектов недвижимого имущества в муниципальном образовании город Карабаново» согласно приложению №2, и разместить на официальном интернет-сайте администрации города Карабаново: http://городкарабаново.рф

3. Утвердить состав комиссии по проведению инвентаризации объектов недвижимого имущества в муниципальном образовании город Карабаново согласно приложению №3, и разместить на официальном интернет-сайте администрации города Карабаново: http://городкарабаново.рф

 4. Контроль за выполнением данного постановления оставляю за собой.

 5. Постановление вступает в силу с даты его подписания и подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

Глава города Н.Е. Помехина

Приложение № 1

к постановлению администрации города Карабаново

 от 27.04.2015 № 104

ПЛАН

МЕРОПРИЯТИЙ («ДОРОЖНАЯ КАРТА»)

«ВЫЯВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ ПОСТАВЛЕННЫХ НА КАДАСТРОВЫЙ И НАЛОГОВЫЙ УЧЕТЫ, ПУТЕМ ПОДВОРОВОГО ОБХОДА» на 2015-2016 г.г.

1. 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.

Стоит отметить, что в нашей стране имущественное налогообложение физических лиц довольно либерально. В большинстве западных стран доля налогов на имущество граждан составляет 75 - 80% в доходах бюджетов территорий, у нас этот показатель составляет всего лишь 1%. Эта ситуация должна меняться. 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 непосредственно в сельские поселения и садоводческие товарищества, где на месте уточняются данные об объектах недвижимости и их собственниках.

Эффект от таких мероприятий в том, что главы муниципальных образований получают 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 в России действовал 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.

Важнейшей проблемой взимания имущественных налогов является расположение объектов недвижимого имущества и земельных участков не по месту проживания физического лица.

Для Владимирской области данная проблема особенно актуальна, поскольку область располагается недалеко от столицы и на ее территории находится огромное количество дачных и садоводческих участков. 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 мобильный 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 бюджетов муниципальных образований Владимирской области 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.

1. 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. | Приказ, распоряжение, постановление | До 01.09.2015 г. | Исполнительный орган местного самоуправле-ния |
| 2 | Утвердить положение о проведении инвентаризации объектов недвижимого имущества физических лиц (проект положения прилагается) | распоряжение, постановление | До 01.09.2015г. | Исполнительный орган местного самоуправления |
| 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 ФИР | Информация | 2015-2016 годы | Орган местного самоуправления |
| 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 | 2015-2016 годы | Орган местного самоуправления |
| 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 | Орган местного самоуправления, филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Владимирс-кой области |
| 6 | Выявление (уточнение) отсутсвующих сведений в налоговых органах и органах Росреестра (кадастра) правообладателей земельных участков и сообщение сведений о них в налоговые органы и органы Росреестра (кадастра) | Информация | 2015-2016 годы | Орган местного самоуправле-ния |
| 7 | Выявление путем подворового обхода объектов недвижимости, которые не поставлены на государственный кадастровый учет, а также не прошли государственную регистрацию прав на объекты недвижимости. | Информация | 2015-2016 годы | Комиссия по проведению инвентариза-ции объектов |
| 8 | Направление в ОКУ по необходимости в порядке информационного взаимодействия актов ОМС о присвоении адресов объектам недвижимости  | Акт ОМС о присвоении адреса ОН | По мере выявления | Орган местного самоуправления |
| 9 | Информирование землепользователей о порядке регистрации права на ранее учтенные ОН | Информация | По мере выявления | Орган местного самоуправления |
| 10 | Натурное обследование и информирование землепользователей о порядке оформления и регистрации права на выявленные объекты недвижимости  | Информация | 2015-2016 годы | Орган местного самоуправления |
| 11 | 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 КПТ | Акт ОМС на утверждение схемы расположения земельных участков на КПТ | Не позднее 1 месяца с момента выявления  | Орган местного самоуправления |
| 12 | Выполнение кадастровых работ в соответствии с утвержденными схемами расположения земельных участков на КПТ (только кадастровый инженер) | Межевой план | По мере готовности  | Заинтересованные лица |
| 13 | Принятие акта органа местного самоуправления о предоставлении в пользование земельных участков в соответствии с Земельным кодексом | Акт | По мере обращения заявителя | Орган местного самоуправления |
| 14 | Осуществление работ по постановке на кадастровый учет и регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства путем: |  | По мере готовности | Орган местного самоуправления |
|  | - 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.  |  |  |  |
| 15 | Информирование землепользователей о порядке регистрации права.Буклеты Управления Росреестра по Владимирской области для информирования граждан и юридических лиц будут направлены органам местного самоуправления в электронном виде. | Информация | Постоянно | Орган местного самоуправления |
| 16 | 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 01.03.2015 г.Буклеты Управления Росреестра по Владимирской области для информирования граждан и юридических лиц будут направлены органам местного самоуправления в электронном виде. | Информация | Постоянно | Орган местного самоуправления |

Приложение № 2

к постановлению администрации города Карабаново

 от 27.04.2015 № 104

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПРОВЕДЕНИИ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ

НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

2. Инвентаризации подлежат все расположенные на территории муниципального образования города Карабаново 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 город Карабаново.

4. Инвентаризация осуществляется по месту нахождения объектов инвентаризации комиссией по проведению инвентаризации объектов недвижимости (далее - комиссия), создаваемой решением исполнительного органа местного самоуправления, в которую также входят представители территориальных органов Росреестра, Федеральной налоговой службы и Бюро технической инвентаризации (по 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 муниципального образования город Карабаново, 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 представлении запрашиваемой информации, предоставления заведомо ложной информации либо препятствования к участию в работе по проведению инвентаризации объекта следует привлекать представителей правоохранительных и других органов.

14. 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.

Приложение № 3

к постановлению администрации города Карабаново

 от 27.04.2015 № 104

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ СОСТАВА КОМИССИИ ПО ПРОВЕДЕНИЮ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ ГОРОД КАРАБАНОВО

 Утвердить состав комиссии по проведению инвентаризации объектов недвижимого имущества в муниципальном образовании город Карабаново в составе:

Панасюк В.П. – заведующий отделом архитектуры и земельных отношений муниципального казенного учреждения «Дирекция жизнеобеспечения населения» города Карабаново

Садовникова Н.В. – заместитель заведующего отделом архитектуры и земельных отношений муниципального казенного учреждения «Дирекция жизнеобеспечения населения» города Карабаново

Белякова Н.А. – главный специалист, юрист муниципального казенного учреждения «Дирекция жизнеобеспечения населения» города Карабаново

Федосеева Н.Г. – заведующий отделом управления муниципальным имуществом муниципального казенного учреждения «Дирекция жизнеобеспечения населения» города Карабаново

Есенникова И.Ю. – консультант администрации город Карабаново