



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АДМИНИСТРАЦИИ НАГОРНОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ПЕТУШИНСКОГО РАЙОНА
ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

от 02.06.2017

№ 169

*О проведении инвентаризации объектов
недвижимого имущества на территории
Нагорного сельского поселения*

Руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Нагорное сельское поселение», в целях проведения сплошной инвентаризации неучтенных объектов недвижимого имущества на территории муниципального образования «Нагорное сельское поселение»,

п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить Положение о проведении инвентаризации объектов недвижимого имущества на территории Нагорного сельского поселения согласно приложению 1.

2. Утвердить план мероприятий («дорожная карта») «Выявление земельных участков и объектов недвижимости, не поставленных на кадастровый и налоговый учеты, путем по дворового обхода» на территории муниципального образования «Нагорное сельское поселение» согласно приложению 2.

3. Утвердить состав комиссии по проведению инвентаризации объектов недвижимого имущества на территории Нагорного сельского поселения согласно приложению 3.

4. Утвердить форму акта о выявлении земельных участков и объектов недвижимости, не поставленных на кадастровый и налоговый учеты, путем поддворового обхода, согласно приложению 4.

6. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

7. Настоящее постановление вступает в силу с момента официального опубликования (обнародования) в газете «Вестник Нагорного поселения».

Глава администрации

О. И. Копылова

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПРОВЕДЕНИИ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ТЕРРИТОРИИ НАГОРНОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

1. Настоящее Положение устанавливает порядок проведения инвентаризации объектов недвижимого имущества в муниципальном образовании «Нагорное сельское поселение».

2. Инвентаризации подлежат все расположенные на территории муниципального образования «Нагорное сельское поселение» 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 «Нагорное сельское поселение».

4. Инвентаризация осуществляется по месту нахождения объектов инвентаризации комиссией по проведению инвентаризации объектов недвижимости (далее - комиссия), создаваемой постановлением администрации, 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 «Нагорное сельское поселение», имеющих 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 актов, 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.

Акты 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 актах.

7. Объекты инвентаризации вносятся в акт 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 акт под наименованием, соответствующим новому назначению.

8. 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.

9. При выявлении фактов использования объектов инвентаризации без надлежащим образом оформленных прав комиссия отражает данные случаи в актах.

10. При использовании объектов инвентаризации не по целевому назначению, не в соответствии с разрешенным видом использования комиссия вносит такие объекты в акт и направляет информацию для проведения внеплановой проверки органам государственной власти и ОМСУ.

11. 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.

12. Сведения о результатах инвентаризации (акты) после ее завершения по конкретному объекту сводятся в единую базу данных недвижимости и передаются администрацией Нагорного сельского поселения в органы кадастрового учета в порядке межведомственного взаимодействия. При этом сами акты остаются на постоянном хранении в администрации Нагорного сельского поселения.

ПЛАН
МЕРОПРИЯТИЙ («ДОРОЖНАЯ КАРТА») «ВЫЯВЛЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ
ПОСТАВЛЕННЫХ НА КАДАСТРОВЫЙ И НАЛОГОВЫЙ УЧЕТЫ, ПУТЕМ
ПОДВОРОВОГО ОБХОДА»

I. 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 поселении темпы роста поступлений местных налогов явно несопоставимы с масштабами и объемом возведения новых строений.

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 администрации Нагорного сельского поселения - приложить все усилия для повышения ответственности каждого собственника имущества на территории поселения 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 администрации Нагорного сельского поселения 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) 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 населенные пункты и садоводческие товарищества, где на месте уточняются данные об объектах недвижимости и их собственниках.

Эффект от таких мероприятий в том, что глава муниципального образования получает 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.

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 местные бюджеты формируются за счет местных налогов, администрация, во-первых, не занималась инвентаризацией объектов недвижимости с целью дальнейшего использования налогового потенциала своей территории, а во-вторых, зачастую не проводит 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 администрации Нагорного сельского поселения отсутствуют инструменты для понуждения физических и юридических лиц 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 и поселения в частности, 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 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 муниципального образования «Нагорное сельское поселение» 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 администрации муниципального образования «Нагорное сельское поселение» 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.

II. План мероприятий

№ п/п	Наименование мероприятия	Вид документа	Срок	Исполнитель (соисполнитель)
1	2	3	4	5
1	Сбор и обобщение информации об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на территории, планируемой к обследованию: 1. Запрос КПП на кадастровые кварталы; 2. Запрос сведений о правообладателях путем доступа к ФИР	Информация	2017-2018 годы	администрация Нагорного сельского поселения
2	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	2017-2018 годы	администрация Нагорного сельского поселения
3	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» либо правоустанавливающий документ на земельный участок) и направление документа в порядке	Информация	По мере выявления	администрация Нагорного сельского поселения

	информационного взаимодействия в ОКУ для внесения сведений о ранее учтенном объекте			
4	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	2017-2018 годы	администрация Нагорного сельского поселения
5	Выявление путем подворового обхода объектов недвижимости, которые не поставлены на государственный кадастровый учет, а также не прошли государственную регистрацию прав на объекты недвижимости.	Информация	2017-2018 годы	Комиссия по проведению инвентаризации объектов
6	Направление в ОКУ по необходимости в порядке информационного взаимодействия актов ОМС о присвоении адресов объектам недвижимости	Постановление о присвоении адреса ОН	По мере выявления	администрация Нагорного сельского поселения
7	Информирование землепользователей о порядке регистрации права на ранее учтенные ОН	Информация	По мере выявления	администрация Нагорного сельского поселения
8	Натурное обследование и информирование землепользователей о порядке оформления и регистрации права на выявленные объекты недвижимости	Информация	2017-2018 годы	администрация Нагорного сельского поселения
9	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 КПП	Постановление об утверждении схемы расположения земельных участков на КПП	Не позднее 1 месяца с момента выявления	администрация Нагорного сельского поселения, администрация Петушинского района
10	Выполнение кадастровых работ в соответствии с утвержденными схемами расположения земельных участков на КПП (только кадастровый инженер)	Межевой план	По мере готовности	Заинтересованн ые лица
11	Принятие акта органа местного самоуправления о предоставлении в пользование земельных участков в соответствии с Земельным кодексом	Постановление	По мере обращения заявителя	администрация Петушинского района
12	Осуществление работ по постановке на кадастровый учет и регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства путем:		По мере готовности	администрация Нагорного сельского поселения
	- 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.			
13	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	администрация Нагорного сельского поселения
14	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	администрация Нагорного сельского поселения

Состав комиссии
по проведению инвентаризации объектов недвижимого имущества на
территории Нагорного сельского поселения

Председатель комиссии:

Копылова Ольга Ивановна – глава администрации Нагорного сельского поселения

Заместитель председателя комиссии:

Белов М. Ю. – заведующий отделом по управлению имуществом и землеустройству

Секретарь комиссии:

Кострикина О. А. – главный специалист по управлению имуществом, юрисконсульт МБУ «АХЦ Нагорного сельского поселения»

Члены комиссии:

Копылова Екатерина Сергеевна – заведующий отделом ЖКХ МБУ «АХЦ Нагорного сельского поселения»;

Петрова Раиса Михайловна – заведующий общим отделом МБУ «АХЦ Нагорного сельского поселения»;

Полякова Надежда Анатольевна - документовед МБУ «АХЦ Нагорного сельского поселения»;

Представитель ГУП ВО «Бюро Технической Инвентаризации» Петушинский филиал (по согласованию);

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области (по согласованию);

Представитель Межрайонной ИФНС России № 11 по Владимирской области (по согласованию);

Участковый уполномоченный полиции ОМВД России по Петушинскому району (по согласованию);

Собственники объектов недвижимости в населенных пунктах Нагорного сельского поселения (по согласованию).

Приложение № 4
к постановлению администрации
Нагорного сельского поселения
от 02.06.2017 № 169

АКТ
о выявлении земельных участков и объектов недвижимости, не поставленных на кадастровый и налоговый учеты, путем подворового обхода

"__" _____ 20__ г.

№ _____

(место составления акта о выявлении земельных участков и объектов недвижимости, не поставленных на кадастровый и налоговый учеты)

(должность, фамилия, имя, отчество должностных лиц, составившего акт о выявлении земельных участков и объектов недвижимости, не поставленных на кадастровый и налоговый учеты)

Проведено административное обследование объекта (земельных участков и объектов недвижимости, не поставленных на кадастровый и налоговый учеты)

(кадастровый номер, адрес, описание местоположения и иное описание объекта или нескольких объектов)

Административное обследование объекта проведено путем

(описание действий, произведенных в рамках о выявлении земельных участков и объектов недвижимости, не поставленных на кадастровый и налоговый учеты)

В результате о выявлении земельных участков и объектов недвижимости, не поставленных на кадастровый учет и налоговый учеты

установлено

(указываются обстоятельства, выявленные при проведении о выявлении земельных участков и объектов недвижимости, не поставленных на кадастровый и налоговый учеты, признаки нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность (при наличии), а также нарушенные нормы законодательства Российской Федерации)

Дополнительная информация

(заполняется при необходимости)

В соответствии с подпунктом 2 пункта 6 статьи 71. 1 Земельного кодекса Российской Федерации выявление по итогам проведения о выявлении земельных участков и объектов недвижимости, не поставленных на кадастровый и налоговый учеты признаков нарушений требований законодательства Российской Федерации, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, является основанием для проведения внеплановой проверки соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации.

(подпись и расшифровка подписи должностных лиц, проводившего административное обследование
объекта или объектов)