

Информация о результативности проведения совместных мероприятий с федеральными и местными органами исполнительной власти по выявлению объектов недвижимости, не зарегистрированных в Росреестре, и (или) использования зарегистрированных объектов недвижимости не по назначению.

По информации субъектов Российской Федерации всеми 12-тью субъектами РФ проводится работа с федеральными (управление Росреестра по субъекту Российской Федерации, УФНС России по субъекту Российской Федерации), региональными и местными органами исполнительной власти по выявлению неучтенных объектов недвижимого имущества, включая земельные участки, и вовлечению их в налоговый оборот, а также по выявлению зарегистрированных объектов недвижимости, используемых не по назначению.

К основным мероприятиям межведомственных рабочих групп (комиссий), деятельность которых направлена на расширение налоговой базы по земельному налогу и налогу на имущество физических лиц, относятся:

передача налоговыми органами сведений о невовлеченных в налоговый оборот ранее учтенных объектах недвижимости в целях уточнения их характеристик (категория земель, вид разрешенного использования, адрес и прочее) и правообладателей;

проведение по-дворовых обходов с вручением уведомлений о необходимости постановки жилых домов и нежилых зданий, земельных участков на кадастровый учет и регистрации прав;

проведение внеплановых проверок муниципального земельного контроля в отношении граждан, использующих земельные участки и объекты капитального строительства;

проведение плановой работы по выявлению бесхозных, выморочных объектов и оформлению на них права муниципальной собственности.

Вместе с тем результаты совместной работы налоговых органов с федеральными, региональными и местными органами власти по вовлечению объектов недвижимости в налоговый оборот являются незначительными и в большинстве случаев едва достигают 0,1 процента налоговой базы региона. Информация о количественных показателях объектов недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) и их кадастровой (инвентаризационной) стоимости приведена в Приложении 10.2. к настоящему отчету.

В данном отношении отмечены результаты работы в Республике Марий Эл и Курганской области - процент вовлечения объектов недвижимости в налоговый оборот составляет в среднем 0,5 % земельных участков и 1,3 % объектов капитального строительства в Республике Марий Эл 0,5% и 5,1% в Курганской области, соответственно.

По данным субъектов РФ налоговыми органами Кабардино-Балкарской Республики, Республики Крым, Курганской области представлена информация, об исчислении имущественных налогов с объектов, которые не стоят на кадастровом учете в Росреестре: земельный налог в сумме 822,0 млн рублей и налог на имущество в сумме 1 472,5 млн рублей. Информация представлена в Приложении 10.3. к настоящему отчету.

Наличие объектов, с которых исчислены имущественные налоги на объекты недвижимость и сведения о которых отсутствуют в органах Росреестра, свидетельствует о недостаточной организации совместной работы налоговых органов с федеральными, региональными и местными органами власти по вовлечению объектов недвижимости в налоговый оборот.

Кроме того, в отношении значительной части объектов недвижимости, ранее учтенных в ЕГРН, отсутствуют сведения об их правообладателях, в связи с отсутствием в правоустанавливающих документах достаточных данных, позволяющих однозначно определить владельца объекта (фамилию, имя, отчество и реквизиты документа, удостоверяющего личность).

При этом положения законодательства в сфере регистрации объектов недвижимости предусматривают необходимость наличия в ЕГРН сведений о СНИЛС гражданина и указания реквизитов документов, удостоверяющих его личность.

Порядок¹ внесения в ЕГРН сведений о правообладателях таких объектов предполагает наличие заявлений таких лиц о регистрации ранее возникшего права в ЕГРН (при этом до 1 января 2021 года требовалась уплата государственной пошлины). При отсутствии волеизъявления правообладателя такие объекты недвижимости (несмотря на признание установленных на них прав действующими) не могут иметь актуальных сведений об их правообладателе, и соответственно не могут быть направлены в налоговые органы для целей налогообложения.

Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступающий в силу с 29 июня 2021 года, частично должен решить данную проблему. Так, согласно данному федеральному закону, органы местного самоуправления наделяются полномочиями по выявлению правообладателей ранее учтенных (до 1 января 1998 года) объектов недвижимости, сведения о которых отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), и соответственно, с которых не уплачиваются в установленном порядке имущественные налоги. Таким образом, реализация положений данного закона будет способствовать вовлечению в налоговый оборот объектов недвижимости.

При этом федеральным законодательством не предусмотрена ответственность владельцев объектов недвижимости за непредоставление сведений в органы Росреестра для регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества в ЕГРН в установленном порядке.

¹ Предусмотренная Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».