

Из отчета

по результатам проведения экспертно-аналитического мероприятия «Экспертиза решения Думы ЗАТО Северск от 26.09.2019 № 55/2 «О налоге на имущество физических лиц на территории ЗАТО Северск» в целях анализа поступлений в бюджет ЗАТО Северск. Мониторинг снижения количества объектов капитального строительства, расположенных на территории ЗАТО Северск, имеющих кадастровую стоимость, но не имеющих оформленного права владения»

Основание для проведения экспертно-аналитического мероприятия: пункт 1.8 Плана работы Счётной палаты ЗАТО Северск на 2024 год, утвержденного приказом председателя Счётной палаты ЗАТО Северск от 26.12.2023 № 34, приказ председателя Счётной палаты ЗАТО Северск от 16.04.2024 № 08.

Данное экспертно-аналитическое мероприятие проведено параллельно с Контрольно-счётной палатой Томской области в соответствии с решением о проведении Контрольно-счётной палатой Томской области и Счетной палатой ЗАТО Северск параллельного экспертно-аналитического мероприятия от 23.01.2024.

Предмет мероприятия: анализ деятельности органов Администрации ЗАТО Северск по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, а также анализ решения Думы ЗАТО Северск от 26.09.2019 № 55/2 «О налоге на имущество физических лиц на территории ЗАТО Северск»

Анализируемый период: 2023 год и 1 квартал 2024 года

Цели экспертно-аналитического мероприятия:

1. Анализ результатов проведения работ органами Администрации ЗАТО Северск по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости в соответствии с Планом-графиком, доведенным Департаментом по управлению государственной собственностью Томской области.
2. Экспертиза решения Думы ЗАТО Северск от 26.09.2019 № 55/2 «О налоге на имущество физических лиц на территории ЗАТО Северск» в целях определения эффективности применения налоговых ставок по налогу на имущество физических лиц, а также анализа поступлений в бюджет ЗАТО Северск доходов в виде НИФЛ.

Основные выводы по результатам мероприятия

С июня 2021 года вступила в действие статья 69.1 Федерального закона № 218-ФЗ, которой определен порядок и алгоритм действий органов власти по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и обеспечению внесения сведений в ЕГРН.

Наличие таких сведений в ЕГРН обеспечит гражданам защиту их прав и имущественных интересов, убережет от мошеннических действий с их имуществом, а также позволит пополнить бюджет муниципального образования налоговыми доходами.

Согласно поручению Президента РФ от 11.08.2022 № Пр-1424 работы по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости необходимо завершить до 01.01.2027 года.

В целях исполнения поручения Президента РФ Департаментом по управлению гос. собственностью Томской области для систематизации работы по выявлению правообладателей был доведен до муниципального образования ЗАТО Северск план-график, согласно которому все мероприятия по выявлению правообладателей объектов недвижимости необходимо завершить до 01.01.2025.

Руководствуясь Федеральным Законом и в соответствии с Уставом городского округа ЗАТО Северск в целях взаимодействия с Росреестром и иными органами и

организациями, задействованными в работе по внесению в ЕГРН сведений о выявленных правообладателях, определены должностные лица Администрации и ее органов.

При этом, Счетной палатой отмечено, что сведения об отдельных должностных лицах, указанных в распоряжении Администрации, на момент проверки являлись неактуальными в связи с кадровыми изменениями, в связи с чем необходимо было внести корректировку.

В соответствии с Законом о гос.регистрации недвижимости на официальном сайте УИО размещен перечень объектов, по которым следует установить правообладателей, общее число которых составляет 13 151 объект недвижимости общей площадью 5 184 209,64 кв. м.

В целях установления правообладателей специалистами Администрации ЗАТО Северск и ее органов направлялись запросы посредством межведомственного информационного взаимодействия. Всего по состоянию на 01.04.2024 направлено соответствующим уполномоченным органам 15 159 запросов, на которые получено 15 157 ответов.

Согласно плану-графику по муниципальному образованию ЗАТО Северск общее количество ранее учтенных объектов недвижимости, в отношении которых требуется проводить мероприятия по выявлению их правообладателей, составляет 12 412 объектов.

Указанное в плане-графике количество ранее учтенных объектов недвижимости, расположенных на территории ЗАТО Северск, в отношении которых запланировано выявление правообладателей, разделено по кварталам, начиная с января 2023 года

С января 2023 по март 2024 года согласно плану-графику число объектов, в отношении которых запланировано выявление правообладателей, составляет 8 685 объектов недвижимости.

Фактически работы проведены в отношении 9 305 объектов, что больше на 7,14% от установленного планом-графиком значения.

При этом, Счетная палата ЗАТО Северск отметила, что только в отношении 55,23% от фактически проведенной работы, достигнут результат, а именно: в отношении 5 139 объектов недвижимости мероприятия по выявлению правообладателей завершены, то есть сведения о правообладателе внесены в ЕГРН, зарегистрированы права, установлена связь с «родительским объектом», объекты поставлены на учет в качестве бесхозяйных недвижимых вещей, а также сняты с кадастрового учета.

Так, по состоянию на 01.04.2024 из 5 139 объектов, зарегистрированы права на 1 257 единиц. Однако из этого числа информация о площади и кадастровой стоимости представлена только в отношении 423-х объектов недвижимости, которые являются жилыми помещениями (квартирами). Их общая площадь составила 22 623,20 кв. м. кадастровой стоимостью 1 млрд. 207 млн. 863 тыс. 419 руб. 82 коп.

Указанные данные представлены только УЖКХ ТиС. Остальные должностные лица Администрации ЗАТО Северск и ее органов (УИО, КАиГ), ответственные за взаимодействие с Росреестром, информацию о площади и кадастровой стоимости в Счетную палату не представили.

Также в период с января 2023 по март 2024 с кадастрового учета сняты 2 011 объектов недвижимости, в том числе в рамках работ по верификации сведений ЕГРН 1 003 объектов, а также на основании актов осмотра 1 008 объектов. При этом, наличие актов осмотра объектов недвижимости подтверждено только на 973 объекта.

Согласно актам осмотра, основными причинами снятия с кадастрового учета объектов недвижимости являлись:

-прекращение существования объекта, что подтверждается актом осмотра, фотографическими снимками;

-объект не признан объектом капитального строительства (объекты благоустройства), отсутствовали признаки объекта капитального строительства, а именно: отсутствовали фундамент и опорный каркас, а также коммуникации.

Кроме этого, установлены 16 объектов, которые поставлены на учет в качестве бесхозяйных недвижимых вещей, в том числе: 9 ливневых канализаций и 7 воздушно-кабельных линий.

Также следует отметить, что при проведении работ по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости органами Администрации ЗАТО Северск выявлен один объект недвижимости, который не относится к муниципальному образованию ЗАТО Северск.

По 1 262-ум объектам установлена связь с «родительским объектов» и по 578-ми объектам - внесены сведения в ЕГРН.

Следует отметить, что в отношении остальных 4 166-ти объектов недвижимости из тех, по которым по состоянию на 01.04.2024 проведены работы, еще требуется дополнительно осуществить мероприятия по сбору и анализу информации и документов о правообладателях.

Таким образом, результативность мероприятий, направленных на выявление правообладателей объектов недвижимости по состоянию на 01.04.2024 составляет всего 41,40%, поскольку в период с апреля по декабрь 2024 года необходимо провести работы в отношении 7 273 объектов недвижимости (4 166 + 3 107 по плану графику с 01.04.2024 по 01.01.2025).

По мнению Счетной палаты, данное значение является низким показателем результативности.

Основной проблемой по выявлению правообладателей объектов недвижимости, является отсутствие правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, что приводит к увеличению времени для установления их правообладателей и соответственно регистрации сведений в ЕГРН. В целях восстановления документов на объекты недвижимости правообладателям необходимо обращение в судебные инстанции, что также увеличивает время на регистрацию их прав.

Бюджетным кодексом РФ определено, что налог на имущество физических лиц зачисляется в бюджеты городских округов по нормативу 100%.

На основании Налогового кодекса РФ, в соответствии с Уставом городского округа ЗАТО Северск, решением Думы ЗАТО Северск от 26.09.2019 № 55/2 с 01.01.2020 на территории ЗАТО Северск введен в действие налог на имущество физических лиц.

Решением № 55/2 определены ставки налога на имущество физических лиц, исходя из кадастровой стоимости

Установленные решением Думы размеры налоговых ставок соответствуют размерам налоговых ставок, определенным Налоговым кодексом РФ.

Вместе с тем, Налоговым кодекса РФ определено, что налоговые ставки могут быть уменьшены до нуля или увеличены, но не более чем в 3 раза нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, а также допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от:

- 1) кадастровой стоимости объекта налогообложения;
- 2) вида объекта налогообложения;
- 3) места нахождения объекта налогообложения

При этом, несмотря на то, что Налоговым кодексом РФ определены возможности для увеличения налоговых доходов, тем не менее при принятии решения № 55/2 особенности для исчисления налога на имущество физических лиц не установлены.

Вместе с тем, в 2021 и 2022 годах размер ставки налога на имущество физических лиц в отношении некоторых объектов корректировался 2 раза, что обусловлено созданием мер муниципальной поддержки собственникам объектов налогообложения для снижения их налоговой нагрузки в период распространения коронавирусной инфекции.

Таким образом, на территории ЗАТО Северск действуют размеры налоговых ставок по налогу на имущество физических лиц не превышающие размеры, установленные Налоговым кодексом РФ.

Поступление налога на имущество физических лиц не стабильно, что связано с корректировкой размера ставки налога на имущество физических лиц.

Поскольку при проведении мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, установлены 1 257 объектов, на которые зарегистрированы права собственности, Счетная палата отмечает наличия резервов по налогу на имущество физических лиц.

В ходе данного экспертно-аналитического мероприятия специалистами Счетной палаты рассчитаны резервы поступления доходов в бюджет ЗАТО Северск по налогу на имущество физических лиц по объектам жилых помещений (423 квартиры), информацию о которых представило УЖКХ ТиС, которые составят как минимум 1 млн. 300 тыс. руб. в год.

Вместе с тем, следует отметить, что наблюдается тенденция роста задолженности по налогу на имущество физических лиц, что связано со снижением поступлений по текущим платежам в связи с низкой платежеспособностью физических лиц.

Главным администратором налога на имущество физических лиц является Управление Федеральной налоговой службы по Томской области, которое по мнению Счетной палаты ЗАТО Северск не достаточно эффективно проводит мероприятия по взысканию задолженности с физических лиц по налогу на имущество.

В рамках данного мероприятия сформулированы рекомендации в отношении Администрации ЗАТО Северск и ее органов, при выполнении которых увеличится результативность работы по выявлению правообладателей, что будет способствовать росту налоговых доходов бюджета ЗАТО Северск.