

УДК:336.225.61

Совершенствование организации процесса легализации объектов налогообложения: региональный аспект.

Кузнецова К.А.; Лямина С.Е.; Родионова К. А. МУб-123,3 курс
Научный руководитель Меркуьев В.В., к.э.н.;

Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф.
Горбачева.

г. Кемерово.

Финансовый кризис, начавшийся в 2014 году ухудшил экономическую обстановку в России. Замедление роста экономики в целом, негативно отражается на социально-экономическом состоянии не только субъектов Российской Федерации, но и на гражданах страны. Такой глобальный экономический кризис приводит к падению производства, росту безработицы, снижению доходов населения.

В сложившихся условиях правительство РФ утвердило план первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в 2015 году. Антикризисный план призван обеспечить социальную стабильность и устойчивое развитие экономики в период наиболее сильного влияния неблагоприятной внешнеэкономической и внешнеполитической конъюнктуры.

На сегодняшний день налоговые поступления являются основным фактором увеличения доходов бюджета. На наш взгляд, наиболее весомым в структуре налоговых поступлений в бюджет является налог на недвижимость.

Следует отметить, что в современных условиях процедура легализации зданий остаётся нерешённой проблемой, более 30 % находятся в теневом секторе, в связи с этим более 140 миллионов рублей ежегодно не пополняют консолидированный бюджет Кемеровской области.

В связи с этим, становится актуальным рассмотрение процедуры легализации зданий для увеличения собираемости поступлений в бюджет от указанного налога.

Для решения задач были разработаны предложения по увеличению собственных доходов консолидированного бюджета Кемеровской области

Возможным источником увеличения доходов является выявление и легализация неучтенных земельных участков и объектов недвижимости. В момент кризиса необходимо применять нестандартные, творческие и даже более жесткие методы работы.

1. Ввести исчерпывающий перечень основных требований к жилым помещениям, при которых объект недвижимости должен быть введен в эксплуатацию.

К основным требованиям следует отнести:

1. Несущие и ограждающие конструкции жилого помещения должны находиться в работоспособном состоянии.

2. Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами:

- электроосвещение,
- хозяйственно-питьевое водоснабжение,
- водоотведение, отопление и вентиляция,

3. Наружные ограждающие конструкции жилого помещения должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 процентов, температуру отапливаемых помещений не менее +18 °C.

4. Жилые помещения должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем.

При соответствии жилого помещения данному перечню основных требований к жилым помещениям, собственник данного объекта обязан его ввести в эксплуатацию в срок не более 30 календарных дней.

2.2 Активизация деятельности по легализации объектов недвижимости:

Для проведения сплошной инвентаризации объектов недвижимости - использовать материалы аэрофотосъемки территории, сравнить их с официальными сведениями кадастра и выявить не зарегистрированные объекты.

Такой опыт уже применялся в Крапивинском районе Кемеровской области, они выявили около 2000 не зарегистрированных зданий, это составило почти половину от всех зданий Крапивинского района.

Данная работа на сегодняшний день не завершена и в период кризиса требует активизации в следующих направлениях:

- Созывать комиссию по легализации объектов налогообложения каждые 3 месяца и проводить тотальный подомовой обход;
- составить график постановки каждого из выявленных объектов недвижимости на учет;

Конечная цель, которую преследуют указанные комиссии, — увеличить сумму налоговых сборов с объектов недвижимости.

На сегодня работа комиссии по постановке на налоговый учет объектов недвижимости затруднена в связи с тем, что отсутствует ответственность за несвоевременный ввод объектов в эксплуатацию. В связи с этим мы предлагаем следующий механизм данной работы:

- Выйти с предложением внесения поправок в нормативно-правовые акты Российской Федерации и Кемеровской области, позволяющие

проводить визуальную комиссионную оценку объекта недвижимости для последующего исчисления налога.

- Провести визуальную комиссионную оценку объекта, не введенного в эксплуатацию (в комиссию должны войти специалисты БТИ, Росреестра, администрации муниципальных образований), согласно его ориентировочной площади и утвержденного повышенного норматива стоимости квадратного метра жилья для данной территории.
- Начислить владельцу соответствующую сумму налога в соответствии с его визуальной комиссионной оценкой, а также привлечь к административной ответственности (система штрафов предложена в &2.4)
- Установить сроки ввода в эксплуатацию здания. После получения разрешения на строительство, индивидуально просчитывать время на постройку здания и устанавливать срок ввода здания в эксплуатацию. Разработать единую информационную систему, которая будет позволять отслеживать данные сроки.

Если объект не был построен в течение того времени, которое было определено, владелец должен подать заявление, в котором должен указать обоснованные причины задержки строительства, в отдел муниципального земельного контроля о продлении срока строительства объекта недвижимости. Если же заявление на продление подано не было, то объект недвижимости должен быть введен в эксплуатацию исходя из первичного срока.

2.3 Ввести административную ответственность за проживание в доме, который не введен в эксплуатацию в размере от 10 до 300 тыс. руб.

Граждане, не уплачивающие налог за регистрацию недвижимости, апеллируют в первой очереди тем, что сооружение, в котором они проживают, имеют не окончившиеся строительные работы, хотя на самом деле их было полностью построено под нормальное существование человека.

Но если здание действительно не достроено, это угрожает нанесением вреда человеку, проживающему в нем и членов его семьи. Поэтому при предъявленных доказательствах, комиссия имеет право назначить штраф. Данная мера также активизирует граждан ускорить процесс ввода жилого здания в эксплуатацию и уплате налогов.

2.4 Предложения по ужесточению ответственности за не ввод в эксплуатацию жилого помещения

За несвоевременный ввод или уклонение от ввода в эксплуатацию жилого помещения предлагается ввести следующие меры административной ответственности:

- Штраф за уклонение от ввода в эксплуатацию или несвоевременный ввод составит 25 % от стоимости объекта недвижимости. Стоимость здания будет определяться путем комиссионной оценки.
- В случае если гражданин умышленно уклонялся от ввода объекта недвижимости в эксплуатацию и постановке на налоговый учет, то сумма штрафа возрастает до 40 % от стоимости объекта недвижимости.

- При неуплате штрафа в течение 30 суток после его наложения, следует арест на срок до 15 суток, а также ограничение выезда за границу.

Если штраф и после этого не был уплачен, то применять более жесткие меры наказания, а именно:

- Прибавлять к сумме задолженности пени, за каждый просроченный день от неуплаченной суммы налога (процентная ставка пени принимается равной 1/300 действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ).
- Арест имущества.
- Конфискация имущества и выставление его на торги.
- При задолженности более 1 миллиона рублей, лишение свободы на срок до пяти лет, с полной конфискацией имущества.

2.5. Создать информационный ресурс.

В целях обеспечения большей прозрачности работы комиссии, а также снижения коррупционной составляющей необходимо в постоянном режиме на официальном сайте опубликовывать следующую информацию:

- Общее количество зарегистрированных объектов в результате работы комиссии.
- Меры ответственности за несвоевременный ввод в эксплуатацию объектов недвижимости.
- Срок истечения ввода в эксплуатацию определенного объекта.
- Перечень лиц, которые уклоняются от ввода в эксплуатацию объектов недвижимости, а также меры ответственности, которые были применены в отношении данных лиц.

2.6 Увеличить ставки налога на имущество физических лиц.

Предлагается пересмотреть в сторону увеличения действующие ставки налога на имущество физических лиц.

На данный момент в муниципальных образованиях Кемеровской области налог на имущество составляет менее 1,5 %.

Изучив опыт других стран, при выявлении всех положительных и отрицательных черт, опробовать плавный переход на прогрессивную систему налогообложения.

Налог на здания (жилые дома, коттеджи) должен взиматься в зависимости от их площади:

- До 100 м² - 0,5 %
- От 100 м² - 1 %
- От 150 м² - 2 %
- От 200 до 300 м² - 3 %
- От 300 до 400 м² - 4 %
- От 400 до 500 м² - 5 %
- От 500² м и выше - 6 % и выше

При анализе предложенных мероприятий были выявлены риски, которые могут препятствовать работе по легализации объектов недвижимости.

Легализация объектов налогообложения - форсированный метод привлечения доходов в бюджеты муниципальных образований. Большое количество объектов недвижимости не поставленных на налоговый учет ведет к существенным потерям в консолидированном бюджете региона.

Каждое из вышеизложенных предложений смогут помочь в увеличении доходов бюджета Кемеровской области через увеличение налоговых поступлений от объектов недвижимости граждан.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

1. Меркульев В.В., Косинский П.Д., Медведев В.А. Экономическое обоснование формирования агломераций муниципальных образований // Российский научный журнал «Экономика и управление» - 2013.- №8.
2. Меркульев В.В. Концептуальные основы укрупнения муниципальных образований сельских поселений / В.В.Меркульев // Европейский журнал социальных наук. – 2013. – №9.
3. Муниципальный менеджмент: системный подход /П.Д.Косинский, А.Г.Чупрякова, В.В.Меркульев. –Москва: Институт исследования товароподвижения и конъюнктуры оптового рынка, 2014. – 244 с.
4. Совершенствование местного самоуправления на основе формирования агломераций муниципальных образований: региональный аспект / П.Д. Косинский, В.В. Меркульев // Проблемы современной экономики. Санкт-Петербург. Евразийский международный научно-аналитический журнал. – 2013. – №1.
5. Экономическое обоснование формирования агломераций муниципальных образований / В.В. Меркульев, П.Д. Косинский, В.А. Медведев // Российский научный журнал «Экономика и управление» – 2013. – №8.