

УДК: 347.23(470)

## АНАЛИЗ УПРАВЛЕНИЯ В СФЕРЕ УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В СУБЪЕКТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Е. А. Кузнецова, студент гр. МУб-123, IV курс  
Научный руководитель: В. В. Меркурьев, к.э.н., доцент  
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.

На сегодняшний день налоговые поступления являются основным фактором увеличения доходов бюджета. Наиболее весомым в структуре налоговых поступлений в местный бюджет является налог на имущество физических лиц и земельный налог. Также нельзя забывать о том, что все бюджеты Российской Федерации являются консолидированными, т. е., чем больше средств будет поступать в местные бюджеты от налоговых платежей, тем меньше субъект РФ будет расходовать средств на муниципальные образования.

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

Государственный кадастровый учет объектов недвижимости осуществляет Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области. [1]

Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». [1]

Чтобы ввести в эксплуатацию жилое здание нужно: [1]

- 1) обратиться в органы государственного строительного надзора (заявление о вводе строительного объекта в эксплуатацию, разрешение, строительный паспорт с проектом и эскизом)
- 2) Вызвать из администрации приемочную жилищную комиссию. А также потребуется пригласить уполномоченного представителя пожарной охраны района для осмотра построенного здания. На основании осмотра составляется акт, подтверждающий, что строение соответствует всем нормам, стандартам и правилам противопожарной безопасности.
- 3) Получить справку из коммунальных систем и согласовать со организациями, поставляющими свет, газ и тепло.
- 4) Вызвать представителя БТИ. На основании осмотра жилого здания оформляются кадастровые и технические документы. Из кадастровых документов потребуются выписки. Все полученные документы предъявляются в государственный строительный надзор. Далее получение постановления комиссии и передача документов в Федеральное Управление государственного регистрационного центра для регистрации прав собственности.

Таким образом, чтобы ввести в эксплуатацию жилое здание, нужно обратиться как минимум в четыре государственных органа, что значительно усложняет данную процедуру и занимает большое количество времени для владельцев объектов недвижимости.

Сегодня не во всех регионах Российской Федерации законодательство предусматривает меры по вводу объектов недвижимости в эксплуатацию, то есть их легализацию, как объектов налогообложения.

В связи с этим Губернатором Кемеровской области в октябре 2009 года было принято решение о создании областной комиссии по выявлению на территории Кемеровской области объектов недвижимости, построенных и незарегистрированных в установленном законодательством порядке.

До 31 декабря 2009 года областной комиссией совместно с комиссиями городов и районов выявлено и введено дополнительно 105,5 тысяч квадратных метров индивидуального жилья. В местные бюджеты муниципальных образований до начислены налоги на те объекты, которые прошли государственную регистрацию и поставлены на налоговый учет. Например, в г. Анжеро-Судженске до начислено свыше 3,0 млн. рублей, г. Белово – 1,7 млн. рублей, Кемеровском районе – 1,3 млн. рублей, Новокузнецком районе – 1,0 млн. рублей. [2]

Для решения проблемы формирования доходов местных бюджетов за счет привлечения к налогообложению неучтенных объектов недвижимости (земельных участков, недвижимого имущества, транспортных средств и т.д.) в Администрации Кемеровской области был создан Комитет по легализации объектов налогообложения.

Расчетная сумма до начисленных налогов в местные бюджеты составила 166,9 млн. рублей. Наиболее четко организована и активно

проводилась эта работа в городах Березовский, Междуреченск, Мыски, Киселевск, Прокопьевск, и Мариинском, Новокузнецком, Крапивинском, Таштагольском районах. На долю вышеперечисленных городов и районов приходится 55 % ранее неучтенного жилья. [3]

На данный момент Комитет по легализации объектов налогообложения прекратил свою активную деятельность. Многие сооружения так и остались в теневом секторе, поэтому консолидированный бюджет Кемеровской области несёт значительные финансовые потери.

Сокращение доходов бюджета ставит под угрозу реализацию социально значимых проектов и выполнение принятых на себя обязательств. Очень важно использовать все имеющиеся резервы, чтобы пополнить доходную часть бюджета. Одним из основных источников дохода является выявление и легализация неучтенных земельных участков и объектов недвижимости.

В настоящее время рассматривается законопроект об ужесточении ответственности собственников за несвоевременную регистрацию права собственности на квартиру, жилой дом или земельный участок. Минэкономразвития подготовил законопроект, согласно которому с 2018-го года вся недвижимость, которая не поставлена на учет в Кадастровую палату, будет изыматься.

Важно помнить, при отсутствии государственной регистрации недвижимого имущества граждане не смогут его продать, передать в наследство, оставить в залог, сдать в аренду.

На сегодняшний день сформированы рабочие группы представителей территориальных управлений, комитета строительного контроля, отдела муниципального земельного контроля, которые выявляют неоформленные объекты недвижимости и земельные участки на территории города Кемерово.

Проведя анализ управления в сфере учета объектов недвижимости, были выявлены следующие проблемы:

- отсутствие единого органа, занимающегося государственной регистрацией недвижимости;
- сдерживает работу длительность оформления и постановка на кадастровый учет земельных участков в Росреестре;
- не налажено четкое взаимодействие по обмену информацией между федеральными органами исполнительной власти и органами местного самоуправления;
- низкая активность организации работ во многих муниципальных образованиях сельских территорий. С одной стороны, территории в первую очередь должны быть заинтересованы в решении этой проблемы. Это доходы их муниципальных образований. С другой стороны, в этот процесс слабо вовлечены депутаты местного уровня и специалисты администраций, что говорит о их низкой мотивации и инертности мышления;
- определенная часть собственников умышленно не регистрирует имущество, ссылаясь на незначительные строительные недоделки,

тем сам сознательно уклоняясь от последующего налогообложения. Законодательное воздействие на такую категорию отсутствует .

Предложения по совершенствованию управления в сфере учета объектов недвижимости в субъекте Российской Федерации.

Проведя анализ управления в сфере учета объектов недвижимости, были выявлены основные проблемы, которые требуют решения.

Во-первых, создать единый орган, который будет заниматься регистрацией объектов налогообложения, что позволит упростить постановку на учет объекты недвижимости, а также сократить время на эту постановку.

Во-вторых, ввести единую учётно-регистрационную процедуру в отношении объектов недвижимости (исключение необходимости подачи отдельного заявления о кадастровом учёте объекта недвижимости для последующей государственной регистрации права).

В-третьих, ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) исключительно в электронной форме, что позволит на всех уровнях государственной и муниципальной власти получать информацию о том или ином объекте недвижимости.

В-четвертых, повысить интерес государственных и муниципальных служащих в сфере учета объектов недвижимости с помощью материальной и нематериальной мотивации.

В-пятых, ввести исчерпывающий перечень основных требований к жилым помещениям, при которых объект недвижимости должен быть введен в эксплуатацию.

Каждое из вышеперечисленных предложений позволит решить проблемы управления в сфере учета объектов недвижимости в субъекте Российской Федерации.

#### **Список литературы:**

1. Федеральный закон 24.07.2007 г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

2. Косинский П.Д., Меркурьев В.В., Чупрякова А.Г. Формирование агломераций муниципальных образований: теоретические и прикладные аспекты/под ред. П.Д.Косинского.- Томск: Изд-во То. Ун-та, 2015. -206 с.

3. Косинский П.Д. Преобразование муниципальных образований как способ выравнивания бюджетной обеспеченности // Муниципальная служба: правовые вопросы. 2015. №2.- С.6-10.

4. Косинский П.Д., Чупрякова А.Г., Васильева Л.Б. Эффективность управления социально-экономическим развитием промышленного региона в посткризисный период// Проблемы современной экономики – 2014.- № 1(49). – С. 157-162.

5. Меркурьев В.В. Развитие агломераций муниципальных образований региона (на материалах Кемеровской области): автореф. дис....кандидата эконо-номических наук. Кемерово, 2014.-25 с.

6. Меркурьев В. В. Укрупнение муниципальных образований как способ выравнивания бюджетной обеспеченности//Вестник КемГУ. 2014. № 1-1 (57). С. 245-251.

7. Меркурьев В.В. Концептуальные основы укрупнения муниципальных образований сельских поселений//В.В.Меркурьев//Европейский журнал социальных наук. -2013. -№9 -3.

8. Шабашев В.А., Меркурьев В.В. Агломерация как инструмент организации межмуниципального сотрудничества в регионе//Наука, образование, общество. 2015. №3(5). С. 78-87.