КУЗНЕЦОВА К.А.; ЛЯМИНА С.Е.; РОДИОНОВА К. А. (КУЗГТУ)

Руководитель: В. В. Меркурьев, к.э.н., доцент (КузГТУ)

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОЦЕССА
ЛЕГАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ:
РЕГИОНАЛЬНЫЙ АСПЕКТ.**

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.

Так, за 2015-16 г.г. будут реализованы меры, направленные на активизацию структурных изменений в российской экономике, поддержание работы системообразующих организаций в ключевых отраслях, снижение инфляции и смягчение последствий роста цен на социально значимые товары и услуги.

Кроме того, выполнение задач антикризисного плана, предусматривающих развитие промышленности, сельского хозяйства и инноваций должны быть разработаны форсированные меры по привлечению средств в бюджеты всех уровней РФ. Такие меры позволят в кратчайшие сроки улучшить финансовую ситуацию с минимальными рисками, как на местном, региональном, так и на федеральном уровне.

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.

Цель работы: увеличение доходов консолидированного бюджета Кемеровской области путём легализации процедуры объектов налогообложения.

Для достижения поставленной цели, можно выделить следующие задачи:

разработать мероприятия по совершенствованию процесса легализации объектов налогообложения;

предложить меры по активизации земельного контроля на территории Кемеровской области;

ужесточить меры ответственности за не постановку объектов недвижимости в определенные нормативные сроки.

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

предложить новые налоговые ставки на объекты имущества физических лиц

1. Обзорная характеристика процедуры легализации объектов недвижимости.

Некоторые регионы Российской Федерации широко применяют мероприятия, направленные на легализацию объектов налогообложения.

Так, например Управлением Федеральной налоговой службы России по Краснодарскому краю и территориальными инспекциями края в рамках работы по обеспечению поступлений налогов и сборов, формирующих, в том числе, доходную часть консолидированного бюджета края, на постоянной основе осуществляется комплекс мер, направленных на легализацию налоговой базы.

Налоговые органы г. Краснодара, Новороссийска, г. Сочи, где налогоплательщики, осуществляющие строительство крупных торговых развлекательных центров и жилых комплексов, произвели корректировки налоговых обязательств, уменьшив сумму убытка более чем на 800 млн. руб.

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 области А.Г. Тулеевым 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.

Для решения проблемы формирования доходов местных бюджетов за счет привлечения к налогообложению неучтенных объектов налогообложения (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.

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.

Губернатор Кемеровской области в своём обращении к главам городов, районов и руководителям комитетов отметил, что сокращение доходов бюджета ставит под угрозу реализацию социально значимых проектов и выполнение принятых на себя обязательств. В связи с этим Аман Гумирович Тулеев подчеркнул: «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».

За муниципальными образованиями законодательно закреплены два вида налогов: земельный налог и налог на имущество физических лиц. От того, насколько достоверно учтены земельные участки, имущество физических лиц, напрямую зависит доходная часть местных бюджетов и, как следствие, решение вопросов местного значения.

Налог на имущество является местным налогом, поэтому все налоговые поступления пойдут в бюджет муниципального образования. Увеличение доходов на местном уровне в общем положительно отразится на консолидированном бюджете Кемеровской области. Таким образом, область будет меньше выделять дотации муниципальным образованиям, т.к. у них увеличатся собственные доходы от налога на недвижимость.

2. Меры по совершенствованию процесса легализации налогообложения.

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.

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

К основным требованиям следует отнести:

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

Жилое помещение должно быть обеспечено инженерными системами:

- электроосвещение,
 - хозяйственно-питьевое водоснабжение,
 - водоотведение, отопление и вентиляция,
1. 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 °С.
 2. 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 быт полностью построен под нормальное существование человека.

Но если здание действительно не достроено, это угрожает нанесением вреда человеку, проживающего 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 так же 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 %.

Ставка налога		Порядок и срок уплаты	Нормативный акт
в отношении земельных участков: - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства; - земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса - приобретенных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;	0,3 % от кадастровой стоимости участка	организации и ИП: - уплачивают авансовые платежи по налогу не позднее 30 апреля, 31 июля и 31 октября года, являющегося налоговым периодом; - уплачивают налог по истечении налогового периода не позднее 1 февраля года, следующего за истекшим налоговым периодом; физические лица: - уплачивают налог на основании налогового уведомления не позднее 1 октября года, следующего за истекшим н.п.	Постановление Кемеровского городского Совета народных депутатов от 30 сентября 2005 г. N 263
- в отношении прочих земельных участков	1,5 % от кадастровой стоимости		

Рассмотрим опыт других стран, где активно используется прогрессивный налог. Например, во Франции, где налог на недвижимость достигает 30 % . Земельным налогом на застроенные участки облагается 50

% кадастровой или арендной стоимости недвижимости и земельных участков, предназначенных для промышленного и коммерческого использования. Освобождены от налога: государственная собственность; здания сельскохозяйственного назначения; жилые дома и квартиры, принадлежащие физическим лицам, старше 75 лет, а также лицам, которые получают помощи из социальных фондов или выплаты по инвалидности. Земельный налог на незастроенные участки взимается на основе 80 % кадастровой или арендной стоимости участка под застройку, а также полей, лесов и болот, которые находятся в частной собственности. Налог на жилье платят владельцы и/или арендаторы жилых помещений (домов и квартир). Ставки земельного налога и налога на жилье определяются каждым органом местного самоуправления частности, но не могут превышать более чем в 2,5 раза среднюю ставку предыдущего года на региональном или общенациональном уровне.

Базируясь на опыте других стран, при выявлении всех положительных и отрицательных черт, можно 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 500 м² 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. Для активизации процесса легализации объектов недвижимости необходимо принятие следующих мер:

1. Выйти с предложением утвердить исчерпывающий перечень основных требований к жилым помещениям, при которых объект недвижимости должен быть введен в эксплуатацию в срок не более 30 календарных дней.
2. 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.
3. Муниципальным комиссиям провести визуальную комиссионную оценку всех объектов на территории Кемеровской области, не введенных в эксплуатацию (в комиссию должны войти специалисты БТИ, Росреестра,

администрации муниципальных образований), согласно его ориентировочной площади и утвержденного повышенного норматива стоимости квадратного метра жилого помещения для данной территории.

4. Территориальным органам федеральной налоговой службы Российской Федерации начислить владельцу соответствующую сумму налога в соответствии с его визуальной комиссионной оценкой, а также привлечь к административной ответственности (система штрафов предложена в §2.4)

5. Выйти с предложением установить предельные сроки ввода в эксплуатацию зданий и сооружений.

6. Выйти с предложением внесения административной ответственности за проживание в доме, который не введен в эксплуатацию в сумме от 10000 до 300000 рублей.

7. Выйти с предложением увеличить дифференцированные ставки налога на объекты недвижимости:

- 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 500 м² и выше - 6 % и выше

8. Выйти с предложением внести административную ответственность за несвоевременный ввод или уклонение от ввода в эксплуатацию жилого здания: штраф за уклонение от ввода в эксплуатацию или несвоевременный ввод до 40 % от стоимости объекта недвижимости. В случае злого уклонения от уплаты штрафа применять меры вплоть до лишения свободы и конфискации имущества.

9. В целях обеспечения большей прозрачности работы комиссии, а так же снижения коррупционной составляющей необходимо в постоянном режиме на официальном сайте опубликовывать общую информацию о работе комиссий по легализации объектов налогообложения, а так же конкретных лицах, которые уклоняются в постановке на налоговый учет объектов недвижимости.

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

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

25. Меркурьев В.В., Косинский П.Д., Медведев В.А. Экономическое обоснование формирования агломераций муниципальных образований // Российский научный журнал «Экономика и управление» - 2013.- №8.

26. Меркурьев В.В. Концептуальные основы укрупнения муниципальных образований сельских поселений / В.В.Меркурьев // Европейский журнал социальных наук. – 2013. – №9.

27. Муниципальный менеджмент: системный подход /П.Д.Косинский, А.Г.Чупрякова, В.В.Меркурьев. –Москва: Институт исследования товаропродвижения и конъюнктуры оптового рынка, 2014. – 244 с.
28. Совершенствование местного самоуправления на основе формирования агломераций муниципальных образований: региональный аспект / П.Д. Косинский, В.В. Меркурьев // Проблемы современной экономики. Санкт-Петербург. Евразийский международный научно-аналитический журнал. – 2013. – №1.
29. Экономическое обоснование формирования агломераций муниципальных образований / В.В. Меркурьев, П.Д. Косинский, В.А. Медведев // Российский научный журнал «Экономика и управление» – 2013. – №8.