

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ РАБОТЫ ПО ВЫЯВЛЕНИЮ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ ПОСТАВЛЕННЫХ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И ПРАВА, НА КОТОРЫЕ НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНЫ В ПОРЯДКЕ, УСТАНОВЛЕННОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

Настоящие Методические рекомендации разработаны с учетом опыта муниципальных образований Калужской области организации работы по выявлению объектов Недвижимости, не поставленных на кадастровый учет и права, на которые не зарегистрированы в порядке, установленном законодательством (далее - неучтенные объекты), и носят рекомендательный характер.

Порядок организации работы по выявлению неучтенных объектов недвижимости

1. Создание комиссии на территории муниципального образования (городские и сельские поселения, городские округа), в состав которой необходимо включать представителей:
 - органов местного самоуправления;
 - Управления Росреестра по Калужской области;
 - Управления Федеральной налоговой службы;
 - КПБТИ;
 - ресурсоснабжающих организаций;
 - общественных организаций;
 - правоохранительных органов.
2. Проведение аналитической работы с помощью:
 - программного обеспечения «Анализ имущественных налогов», которое содержит данные об объектах недвижимости, подлежащие налогообложению;
 - сведений Единого государственного реестра недвижимости в виде кадастровых планов территории и выписок о правах на объекты недвижимости;
 - информации, содержащейся в похозяйственных книгах.

В некоторых образованиях Калужской области делаются запросы в ресурсоснабжающие организации по заключенным договорам на присоединение к инженерным сетям.

Кроме того, целесообразно проводить постоянный мониторинг выданных разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию на предмет окончания срока действия разрешений на строительство и регистрации построенных объектов.

Результатом данной работы должно быть формирование перечня объектов, в отношении которых; требуется провести подворовый обход в целях установления факта регистрации прав на такие объекты.

Порядок организации работы по регистрации прав на выявленные неучтенные объекты.

1. Проведение разъяснительной работы:

- непосредственное общение с гражданами.
- размещение в средствах массовой информации, на сайтах администрации, информационный щитах подробной инструкции по регистрации прав на объекты недвижимости (приложение № 1).

2. Публикация сформированного перечня объектов недвижимости, на которые не зарегистрированы права в порядке, установленном законом, в средствах массовой информации, на официальных сайтах и информационных щитах.

3. Направление уведомлений правообладателям незарегистрированных объектов о необходимости проведения регистрации прав на недвижимое имущество (приложение № 2).

4. Проведение совместной работы с ресурсоснабжающими организациями в целях определения правомерности подключения неучтенных объектов к инженерным сетям. В случае выявления фактов неправомерного подключения инициировать мероприятия по отключению таких объектов от инженерных сетей.

**АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ
ПО ПОСТАНОВКЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И РЕГИСТРАЦИИ
ПРАВА**

**На жилые дома, расположенные на земельном участке, предназначенном
для индивидуального жилищного строительства (ИЖС).
личного подсобного хозяйства (ЛПХ)**

Подготовить технический план на объект недвижимости
(изготавливается кадастровый инженером), включающий в себя сведения об объекте на основании представленных заказчиком кадастровых работ документов: разрешения на строительство и проектной документации объекта недвижимости (при ее наличии), в случае отсутствия проектной документации - заверенной подписью правообладателя декларации об объекте недвижимости, предусмотренной **частью 11 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости».**

В случае отсутствия разрешения на строительство в соответствии с ГК РФ:

- 1) Подать заявление в администрацию муниципального района для получения градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ).
- 2) На основе ГПЗУ подготовить схему планировочной организации земельного участка (Схема) с обозначением места размещения объекта ИЖС.
- 3) Подать ГПЗУ и Схему в администрацию муниципального района вместе заявлением о получении разрешения на строительство.

Оплатить государственную пошлину - 350 рублей или 2000 рублей за
регистрацию права собственности (размер государственной пошлины установлен п.22,24 ч.1 ст.333.33 Налогового кодекса РФ).

**Подать заявление в МФЦ или в орган регистрации прав на
государственный кадастровый учет и регистрацию права с**

прилагаемыми к нему документами:

- правоустанавливающий документ на земельный участок, если не зарегистрировано право на такой земельный участок;
- технический план в электронном виде, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера;
- квитанция об оплате госпошлины.

**Получить выписку из единого государственного
реестра
недвижимости о зарегистрированных правах удобным для
заявителя способом, указанным в заявлении при подачи
документов:**

(нормативный срок получения:

- 10 рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав;
- 12 рабочих дней с даты приема документов МФЦ.

На гаражи и здания вспомогательного использования на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства (ИЖС, личного подсобного хозяйства (ЛПХ)), на дом, гараж или здание вспомогательного использования, расположенные на садовом или дачном земельном участке

Подготовить технический план на объект недвижимости

(подготовли
объекте нед
частью 11
государствен
правооблада

Оплатить государственную пошлину - 350 рублей или 2000 рублей за регистрацию права собственности (размер государственной пошлины установлен п.22,24 ч,1 ст.333.33 Налогового кодекса РФ).

Подать заявление на государственный кадастровый учет и регистрацию права в МФЦ или в орган регистрации прав с прилагаемыми к нему документами:

- правоустанавливающий документ на земельный участок, если не зарегистрировано право на такой земельный участок;
- технический план в электронном виде, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера;
 - квитанция об оплате госпошлины.

-12 рабочих дней с даты приема документов МФЦ.

Получить выписку из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах удобным для заявителя способом, указанным в заявлении при подачи документов:

(нормативный срок получения:

- 10 рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав;
- 12 рабочих дней с даты приема документов МФЦ.

УВЕДОМЛЕНИЕ

Администрацией сельского поселения «...» сообщает, что в результате проведения плановой работы по выявлению объектов недвижимости, на которые те начисляется налог, было установлено, что на земельном участке с кадастровым номером....., находящемся в Вашей собственности, расположено здание, не поставленное на государственный кадастровый учет и право на которое не зарегистрировано в установленном законом порядке (фото прилагается).

В соответствии со статьями 400, 401 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) налогоплательщиками по налогу на имущество физических лиц являются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения, в том числе: жилые дома, жилые помещения (квартиры, комнаты), гаражи, объекты незавершенного строительства, иные здания, строения, сооружения, помещения.

Не совершение собственником недвижимого имущества действий по государственной регистрации в установленном законом порядке прав на такое имущество может быть рассмотрено как бездействие, направленное на уклонение собственника имущества от уплаты налога на имущество физических лиц, с возможным применением к налогоплательщику мер ответственности за совершение налогового правонарушения, предусмотренных НК РФ, в том числе пунктом 3 статьи 129.1 НК РФ.

Одновременно информируем, что в соответствии с пунктом 16 статьи 396 НК РФ в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) собственностью физическим лицам для индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы земельного налога по истечении 10 лет с даты государственной регистрации прав на данные земельные участки производится налоговым органом с учетом коэффициента 2 вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

При наличии правоустанавливающих документов на здание просим прислать копию по адресу:, либо по электронной почте:.....

При отсутствии государственной регистрации прав на указанный объект недвижимости, Вам необходимо произвести действия по государственному кадастровому учету с целью государственной регистрации права собственности на данный объект.

Алгоритмом действий по постановке на кадастровый учет и регистрации прав на объект недвижимости размещен на официальном сайте администрации сельской: поселения:....., а также на информационном щите администрации по адресу:....

В случае Вашего дальнейшего бездействия администрация сельского поселения «...» вынуждена будет обратиться с исковым заявлением в суд о признании постройки самовольно возведенной и требованиями о ее сносе в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ
ПО ПОСТАНОВКЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И РЕГИСТРАЦИИ
ПРАВА**

**На жилые дома, расположенные на земельном участке, предназначенном
для индивидуального жилищного строительства (ИЖС).
личного подсобного хозяйства (ЛПХ)**

Подготовить технический план на объект недвижимости

(изготавливается кадастровый инженером), включающий в себя сведения об объекте на основании представленных заказчиком кадастровых работ документов: разрешения на строительство к проектной документации объекта недвижимости (при ее наличии), в случае отсутствия проектной документации - заверенной подписью правообладателя декларации об объекте недвижимости, предусмотренной **частью 11 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"**.

В случае отсутствия разрешения на строительство в соответствии с ГК РФ:

- 1) Подать заявление в администрацию муниципального района для получения градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ).
- 2) На основе ГПЗУ подготовить схему планировочной организации земельного участка (Схема) с обозначением места размещения объекта ИЖС.
- 3) Подать ГПЗУ и Схему в администрацию муниципального района «,,,,,,» вместе с заявлением о получении разрешения на строительство.

Оплатить государственную пошлину - 350 рублей или 2000 рублей за регистрацию права собственности (размер государственной пошлины установлен п.22, 24 чЛ ст.333.33 Налогового кодекса РФ).

Подать заявление в МФЦ или в орган регистрации прав на государственный кадастровый учет и регистрацию права с прилагаемыми к нему документами:

- правоустанавливающий документ на земельный участок, если не зарегистрировано право на такой земельный участок;
- технический план в электронном виде, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера;
- квитанция об оплате госпошлины.

Получить выписку из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах удобным для заявителя способом, указанным в заявлении при подаче документов:

(нормативный; срок получения:

- 10 рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав;
- 12 рабочих дней с даты приема документов МФЦ.

На гаражи и здания вспомогательного использования на земельном участке предназначенном для индивидуального жилищного строительства ИЖС, личного подсобного хозяйства (ЛПХ) на дом, гараж или здание вспомогательного использования, расположенные на садовом или дачном земельном участке

Подготовить технический план на объект недвижимости

(подготавливается кадастровым инженером), а включающий в себя сведения об объекте недвижимости на основании декларации об объекте предусмотренной частью 11 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и заверенной подписью правообладателя, а также определение площади объекта и его

Оплатить государственную пошлину - 350 рублей или 2000 рублей за регистрацию права собственности (размер государственной пошлины установлен п.22,24 ч1 ст.333.33 Налогового кодекса РФ).

Подать заявление на государственный кадастровый учет и регистрацию права в МФЦ или в орган регистрации прав с

прилагаемыми к нему документами:

- правоустанавливающий документ на земельный участок, если не зарегистрировано право на такой земельный участок;
- технический план в электронном виде, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера;
- квитанция об оплате госпошлины

Получить выписку из единого государственного реестра

недвижимости о зарегистрированных правах удобным для заявителя способом, указанным в заявлении при подачи документов):

(нормативный срок получения:

- 10 рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав
- 12 рабочих дней с даты приема документов МФЦ.