

СОЗДАНИЕ НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ СИСТЕМЫ АДМИНИСТРАТИВНЫХ СЛУЖБ СФГ МО ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Система служб СФГ МО по обеспечению функционирования рынка недвижимости создается на местном уровне для регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, кадастрового учета единых объектов недвижимости.

Цель деятельности служб СФГ МО по обеспечению рынка недвижимости (далее — система служб) состоит в том, чтобы создать базовые условия для рынка недвижимости, а именно:

- юридически закрепить факт появления объекта недвижимости посредством делегированного государством учета в кадастре материалов землеустройства и технической инвентаризации;
- установить права и обязанности собственника по использованию и развитию недвижимости (правовое зонирование), которые определяют ценность недвижимости как товара;
- гарантировать существующие права путем регистрации прав на недвижимость и сделок с ней;
- обеспечить оценку всех объектов недвижимости в пределах муниципалитета для целей налогообложения и сбора муниципального налога на недвижимость.

Для того чтобы обеспечить необходимые и достаточные условия функционирования рынка недвижимости, требуется законодательство о создании на уровне муниципалитетов служб СФГ МО, состоящих из:

- кадастровое бюро - для кадастрового учета недвижимости как физических объектов;
- службы для регистрации прав на недвижимость и сделок с ней в пределах муниципального образования;
- служба правового зонирования территории - для установления гарантированных прав по использованию недвижимости;
- службы, производящей расчеты по налогообложению недвижимости.

Все указанные службы должны иметь четко определенный круг устанавливаемых законом прав и обязанностей; должна быть обеспечена имущественная ответственность учреждений и их должностных лиц за их действия или бездействие.

Названные службы финансируются за счет платы за регистрацию (учет) и предоставление информации, материальных и финансовых средств, переданных местному самоуправлению для осуществления полномочий по ведению Единого реестра прав на недвижимость и сделок с ней.

Обмен информацией между службами производится бесплатно, так же как и предоставление статистических сведений по установленной форме. Передача службами сведений в иные органы производится за плату, если бесплатное предоставление определенных сведений не установлено законом.

Деятельность указанных служб должна регламентироваться законами Российской Федерации, правовыми актами Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, а также соответствующими им нормативными правовыми актами органов представительной власти субъектов Федерации и муниципальных образований.

Передача земли в собственность местного самоуправления. Безвозмездной передаче в муниципальную собственность должны подлежать все государственные и бесхозные земли в пределах границ муниципальных образований (за исключением ранее переданных в собственность иных лиц и занятых объектами государственной собственности), а также участки вне пределов их границ, занятые объектами муниципальной собственности.

Передача земли в муниципальную собственность должна сопровождаться соблюдением муниципалитетами законодательства Российской Федерации, в частности законодательства о приватизации и об использовании недвижимости.

Такая передача земли — при одновременном установлении препятствующих административным и иным злоупотреблениям норм и правил по распоряжению и использованию недвижимости — ликвидирует монополию государства на землю, позволит эффективно использовать участки: для муниципалитетов недвижимость станет активом, продажа и налогообложение которого будет обеспечивать основную часть местного бюджета.

Недвижимость для муниципалитетов будет реальным активом. Первое время это будут преимущественно доходы от продажи земли и иной недвижимости, в дальнейшем же основным источником доходов станут поступления от муниципального налога на недвижимость.

Муниципальный налог на недвижимость — главный источник развития территорий, регулятор рынка и эффективности использования недвижимости.

Налог на недвижимость должен быть, исключительно, местным налогом.

Комплексное социально-экономическое развитие территории как обязанность местной власти совпадает с интересами собственников по эффективному использованию недвижимости. Взаимосвязь этих интересов должен обеспечить местный налог на недвижимость. Этот налог должен стать для местных властей основным источником финансирования инженерной инфраструктуры, он позволит осуществлять долгосрочные проекты ее развития.

В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» муниципальное образование устанавливает правила использования территории. Это дает ему возможность определять нормы о разрешенном использовании недвижимости, изменять их, предоставляя новые возможности для наилучшего пользования недвижимостью с учетом требований рынка. При этом увеличиваются и стоимость объектов, и налогооблагаемая база местного бюджета, исчисляемая как процент от этой стоимости.

Налог на недвижимость выступает стимулом и регулятором рынка. Помощью его каждому собственнику устанавливается своего рода нижний предел «рентабельности производства», имущественный ценз (для объектов, не приносящих дохода). Если собственник не может обеспечить эту доходность и оплатить налог, он продает объект, который переходит к более эффективно использующему объект собственнику. Таким образом, налог на недвижимость обеспечит эффективное использование имеющейся недвижимости; позволит снизить налоги на операции с недвижимостью, которые препятствуют вовлечению недвижимости в хозяйственный оборот.

Налог на недвижимость позволит более справедливо перераспределить налоговое бремя - лица, владеющие более ценной недвижимостью, будут платить больше, чем менее обеспеченные граждане. Это будет способствовать социальной стабильности.

Введение муниципального налога на недвижимость позволит уменьшить налоги на труд и на прибыль, так как тяжесть налогообложения переносится на уже созданный капитал в вещной форме. Такая перестройка всей системы налогообложения будет стимулировать экономическую активность, и способствовать экономическому росту.

Приватизация избавляет муниципалитеты от расходов по содержанию объектов и приносит доходы в местный бюджет: единовременные доходы от продаж, а также в виде стабильных поступлений от налогообложения недвижимости. Поэтому муниципалитеты заинтересованы в приватизации недвижимости.

Приватизация должна проводиться муниципальными образованиями в соответствии с предметами ведения, установленными Конституцией Российской Федерации, и на основании законов Российской Федерации.

При проведении торгов по продаже земельных участков под застройку муниципальные власти должны гарантировать собственникам и инвесторам:

- права по разрешенному использованию и допустимым строительным ограничениям недвижимости;
- защиту от злоупотреблений локальных монополистов, предоставляющих коммунальные услуги (стоимость подключения к объектам инфраструктуры должна быть определена заранее и гарантирована муниципалитетом).

Оператором по реализации всех проектов и самой недвижимости совместно с местным самоуправлением должна быть СФГ МО.