

1. Настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на следующих принципах:

1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

3) приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат;

4) участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

(п.п. 4 в ред. Федерального закона от 03.10.2004 N 123-ФЗ)

5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками

объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель, занятых защитными лесами, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;

(в ред. Федеральных законов от 21.12.2004 N 172-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ)

7) платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

8) деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;

(в ред. Федерального закона от 22.07.2008 N 141-ФЗ)

9) разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;

11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

2. Федеральными законами устанавливаются и другие принципы земельного законодательства, не противоречащие установленным пунктом 1 настоящей статьи принципам.

Статья 2. Земельное законодательство

1. Земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из настоящего Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать настоящему Кодексу.

Земельные отношения могут регулироваться также указами Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить настоящему Кодексу, федеральным законам.

2. Правительство Российской Федерации принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных настоящим Кодексом, федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации, регулирующими земельные отношения.

3. На основании и во исполнение настоящего Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов субъектов Российской Федерации органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

Статья 3. Отношения, регулируемые земельным законодательством

1. Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

2. К отношениям по использованию и охране недр, водных объектов, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации применяются соответственно законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, об охране окружающей среды, об охране атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, специальные федеральные законы.

(в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ)

К земельным отношениям нормы указанных отраслей законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством.

3. Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Статья 4. Применение международных договоров Российской Федерации

Если международным договором Российской Федерации, ратифицированным в установленном порядке, установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены настоящим Кодексом, применяются правила международного договора.

Статья 5. Участники земельных отношений

1. Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

2. Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами.

3. Для целей настоящего Кодекса используются следующие понятия и определения:

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

(в ред. Федерального закона от 08.03.2015 N 48-ФЗ)

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.

(абзац введен Федеральным законом от 31.12.2014 N 499-ФЗ).

Статья 11.1 ЗК РФ понятие, что такое земельный участок

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Целевое использование земли

Дачный участок относится к разряду частной собственности, казалось бы если частная собственность, то и делать можно на ней всё что угодно, но как бы не так, ведь в законодательстве РФ, как впрочем и других стран СНГ есть ряд запретов, которые обязательно следует соблюдать, иначе есть риск получить административное наказание и заплатить большой штраф, также не редки случаи уголовной ответственности.

"Назначение участка", - необходимо тщательно изучить, чтобы знать какие у вас есть права и обязанности.

В любом случае каждый владелец, не имеет права нарушать покой и права других собственников и законодательства страны.

Выращивание запрещённых культур

Если вам взбрѣт в голову выращивать некоторые виды наркотических растений, пусть даже вы и сами не знали о том, что оно наркотическое, будь готовы к уголовному наказанию, лучше на всякий случай проверить утверждённый список растений, которые относятся к категории наркотических, к примеру: мак и конопля.

Ухудшение экологии

Специальным земельным кодексом предусмотрено, что каждый собственник, проживающий на своем участке, не имеет права наносить вред своей земле, т е закапывание различных мусорных отходов в землю - это может быть всё что угодно, от пластиковых бутылок и до железа, а если у вас образуется некое подобие свалки и её заметят, то будьте готовы понести наказание.

Правильно использовать недры участка

К недрам участка можно отнести колодец или скважину откуда происходит добыча воды, если количество воды, которое мы используем в день будет превышать 95-100 куб. к примеру для ухода за огородом, то в обязательном порядке нужно оформить специальную лицензию, иначе есть вероятность получить внушительный штраф.

1 марта 2015 года в силу вступил закон, согласно которому процесс приватизации должны пройти все частные участки земли.

Примечательно и то, что сделать это можно совершенно бесплатно. Если до сих пор приватизация не была оформлена – тянуть с вопросом больше нельзя. В противном случае при проверке данный факт обнаружится, и придется выплачивать штраф.

1 Как бесплатно приватизировать участок, не дожидаясь штрафа

2 За что еще можно получить штраф

Закон предполагает безвозмездную приватизацию участков для нескольких категорий граждан. Попасть в их число могут очень многие. Итак, бесплатная приватизация ожидает:

Многодетные семьи;

Получивших участок для строительства бесплатно на срок 6 лет. Уже через 5 лет они могут приватизировать его бесплатно;

Оформивших договор о безвозмездном пользовании участком на срок 6 лет. Через 5 лет можно обратиться за приватизацией;

Тех, кто взял землю в аренду до 25 октября 2001 года и имеет соответствующий договор;

Тех, кто владеет участком (в результате покупки, дарения, наследования, любой сделки) по документам, заключенным до 25 октября 2001 года;

Владельцев земли без срока, у которых уже имеется зарегистрированный дом на этом участке.

Важно учесть, что бесплатная приватизация – это единовременное «удовольствие». Воспользоваться данным преимуществом можно только однажды, а другие объекты собственности будут уже выкупаться согласно регламентам.

Помимо отсутствия процедуры приватизации, штраф можно получить и за некоторые нарушения на участке.

За что еще можно получить штраф?

Современные условия закона предоставляют частную собственность в полное владение, однако есть ряд условий, которые нельзя нарушать. В противном случае может быть выписан штраф. Это произойдет в следующих случаях:

Увеличение фактической площади участка. Если обнаружится факт несоответствия занимаемого участка тем параметрам, что отображены в кадастровых документах, придется сначала оплатить штраф, а затем вернуть правильные границы.

Особенно трудно придется тем, кто давно владеет участком и уже не имеет документов. В этом случае оспорить кадастровые «границы» будет непросто. Если же действительно был произведен самозахват и участок не освобождается, органы имеют право на принудительные действия;

Повреждение плодородного слоя почвы. Участок передается в собственность на условиях, что на нем не будет складирования отходов или стройматериалов, неправильно оборудованных туалетов. Разрушать или вредить почве – нельзя.

В некоторых случаях штраф может быть наложен за установку скважины на участке.

Земельные участки, выделенные гражданам до 30 октября 2001 года в безвозмездное пользование.

С вступлением в силу поправок в земельное законодательство применяются новые правила оформления участков, полученных до 30.10.2001 года в безвозмездном порядке. После этой даты бесплатно наделы выделяются только льготным категориям населения, для остальных получение в собственность осуществляется путем выкупа.

Доказать получение до указанной даты и оформить землю бесплатно можно следующими документами: протоколом собрания членов товарищества о принятии гражданина в свой состав и выделения ему надела в пользование; актом органа местного самоуправления о выделении садовому товариществу земли; выполненный кадастровым инженером кадастровый паспорт. Если нет перечисленных документов, необходимо обратиться с исковым заявлением в суд по месту расположения участка и требованием обязать к предоставлению участка в собственность местную администрацию.

Подтвердить свои права на надел можно, доказав, что: участок земли расположен на территории садоводческого товарищества, является его частью и предоставлен был на основании решения органа местного самоуправления. Найти выписку из его решения можно в архиве. Владелец надела состоит членом в СНТ, то есть предоставить: садоводческую книжку; протоколами собраний товарищества; документами об оплате членских взносов; свидетельскими показаниями т.д.

Допустимо также воспользоваться условием срока приобретательной давности, если подтвердить в суде: срок владения участком составляет более 15 лет; владелец пользуется

им открыто и добросовестно. На основании судебного решения Росреестр выдаст выписку из ЕГРН подтверждающую собственность вашей земли.

Межевание

Это процедура определения границ земельных участков. Она необходимо для учета, контроля и определения границ частной собственности.

Процедура межевания проводится при помощи геодезических служб, которые устанавливают границы участков и выставляют межевые знаки. До 2018 года межевание было необязательной процедурой. Владельцы земельных наделов могли ставить границы практически по своему усмотрению.

С 1 января 2018 года закон 477 ФЗ предусматривает ограничения для нерадивых собственников. Поправки к федеральному закону вступили в силу с 1 января 2018 года.

Под его действие попадают следующие объекты недвижимости: садоводческие земли; дачные хозяйства; участки под индивидуальное строительство; земли под огороды.

Владельцы земельных участков обязаны внести свои владения в единый государственный реестр. В противном случае, они не смогут продать, сдать в аренду или передать в дар свои земли.

С 1 января 2018 года собственник обязан самостоятельно заказать проведение кадастровых работ. Только после соблюдения всех процедур и внесения собственности в единый кадастровый реестр, владелец земли сможет полноценно распоряжаться своим участком.

Земельную собственность будет невозможно передать по наследству, если она не внесена в единый кадастр. Наследники смогут поделить участок только в том случае, когда точки, характеризующие границы земельного участка, будут внесены в ГКН.

Соответственно сроков по проведению окончания межевания нет.

С 2019 года изменится порядок налогообложения земельных участков

С 1 января 2019 года вступают в силу законодательные изменения в порядок налогообложения земельных участков.

В частности, меняется порядок перерасчета земельного налога для физических лиц. Теперь независимо от оснований перерасчет проводится не будет, если это повлечет увеличение ранее уплаченной суммы налога (п. 2.1 ст. 52 НК РФ). Изменения направлены на защиту законных интересов добросовестных налогоплательщиков и стимулирование физлиц своевременно уплачивать имущественные налоги.

Меняется и порядок применения кадастровой стоимости для налогообложения земельных участков. Так, в случае оспаривания кадастровой стоимости сведения о её новом значении (рыночной стоимости земельного участка), установленном после 1 января 2019 года решением комиссии при управлении Росреестра или суда, будут учитываются при определении налоговой базы с периода налогообложения земельного участка по оспоренной кадастровой стоимости (п. 1.1. ст. 391 НК РФ).

Для лиц предпенсионного возраста, соответствующих определенным законодательством РФ условиям, необходимым для назначения пенсии на 31 декабря 2018 года, предусмотрено право на налоговый вычет, уменьшающий налоговую базу на величину кадастровой стоимости 6 соток в отношении одного земельного участка (п.п. 9 п. 5 ст. 391 НК РФ).

Налоговую декларацию по земельному налогу в 2019 году организациям необходимо представлять по новой форме, утверждённой приказом ФНС России от 30.08.2018 № ММВ-7-21/509@. В форме декларации учтены изменения в порядке налогообложения земельных участков: внесены правила (п. 7.1 ст. 396 НК РФ), позволяющие с налогового периода 2018 года исчислить налог в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка вследствие изменения его качественных и (или) количественных характеристик (вида разрешенного использования, категории земель, площади).

Изменения могут произойти также на региональном и муниципальном уровне, так как органы исполнительной власти субъектов РФ имеют полномочия утверждать результаты государственной кадастровой оценки земель, а органы местного самоуправления могут устанавливать налоговые ставки и льготы. Подробную информацию можно получить с помощью «Справочной информации о ставках и льготах по имущественным налогам»

Земельный налог на личный участок, налоги для физ. лиц земельный налог на ЗОП.

Налог на строения на дачном участке в 2019 году регулируется главой 32 Налогового кодекса России, тогда как раньше налог на имущество был вынесен в отдельный федеральный закон. Но в связи с реформой в сфере недвижимости, имущественный налог для физических лиц не только вошел в состав НК РФ, но и был существенно преобразован — изменилась база для обложения, виды льгот, применение ставок и особенный расчет в переходный период.

Согласно ст.401 НК РФ в пп.6 п.1 объектом налогообложения наряду с прочими являются и иные строения, сооружения, помещения и здания. Ясно, что исходя из такой формулировки под пп.6 можно привести практически любое имущество. Однако согласно гражданскому законодательству — п.1 ст.130 ГК РФ — недвижимостью признаются только объекты, имеющие прочную связь с землей, т. е. их невозможно переместить без вреда для объекта по территории.

Иными словами — постройки с фундаментом являются недвижимостью и могут облагаться, т. к. налог рассчитан на капитальные строения. Строения без фундамента — относятся к движимому имуществу, а налог на имущество на временные постройки физических лиц не распространяется.

Чтобы доказать факт отсутствия тесной связи с землей (если ИФНС не удостоверялась в ваших сообщениях), необходимо заказать у кадастрового инженера или БТИ заключение о признании объекта движимым.

Даже если тесная связь с землей есть, не всегда на дачном участке надо платить налог за строения, т. к. существуют льготы по НК РФ и местным законам.

Налог на туалет на даче

Что касается туалета, то с ним все намного проще, чем с прочими строениями: он в любом случае не попадает под налог на нежилое строение на дачном участке. Почему:

если туалет без фундамента, то он не является вообще объектом главы 32 НК РФ:

если туалет с фундаментом и он попадает под ст.407 НК РФ — является помещением площадью менее 50 кв. м на участке, предназначенном для жилищного строительства, огородничества, садоводства и пр.

Во втором случае вам нужно в заявительном порядке изъявить желание воспользоваться льготой.

Если вы не представите заявление, то ИФНС будет начислять налог на каждую постройку на участке, имеющую фундамент.

Налог на баню на дачном участке

Баня — нежилое строение. И здесь опять нужно идентифицировать его с точки зрения связи с землей. Не имеет значение, из каких материалов возведены стены и кровля, даже если они деревянные, но есть полноценный фундамент, не позволяющий передвинуть строение без урона, то баня будет признана недвижимостью.

Если ваша баня меньше 50 кв. м, то в соответствии со ст.407 НК РФ вы вправе подать заявление на получение льготы. Форма льготы — полное освобождение данного объекта от обложения.

Вы можете в одном заявлении ходатайствовать о предоставлении льгот по нескольким налогам, если имеете на это право, например, инвалиды практически по всех муниципальных территориях освобождаются от имущественных налогов хотя бы одному объекту.

Если баня больше 50 кв. м, то тоже можно воспользоваться льготой — при наличии статуса пенсионера, инвалида всех категорий, в том числе ветераны боевых действий и прочих категорий по ст.407 НК РФ или по местному закону.

Налог на гараж на дачном участке

Гараж выделен в отдельный объект обложения ст.401 НК РФ. И здесь важно, как вы его оформили и оформили ли вообще, тогда как наличие или отсутствие фундамента уже не играет роли. Если гараж оформлен, то он будет подлежать обложению в соответствии с технически данными о нем в ЕГРН. Налог на него не зависит от площади — более или менее 50 кв. м, это не учитывается.

Единственный способ освободиться от необходимости платить за него — это получить льготу по иным основаниям. Если среди федеральных льгот нет подходящих вам, то посмотрите, что предусмотрено на местном уровне.

Своевременная оплата налога это обязанность.

Срок исковой давности по налогам для физ. лиц определен ст. 48 НК РФ. Настоящая статья устанавливает правила взыскания налога, сбора, пени за счет имущества налогоплательщика физического лица. Налоговый орган

подает иск в суд общей юрисдикции о взыскании за счет имущества денежных средств в банках, ст. 128-130 ГК РФ.

Сроки исковой давности, с которой ФНС может обратиться за взысканием: если долг выше 3000руб. - 3 года, менее 3000руб. - 6 месяцев.

Не взымается если признается финансово несостоятельным- смерть.

Согласно ФЗ 334 от 3 августа 2018г налог за последние три года можно при необходимости пересчитать, все вычеты по налогу распространяются теперь не только на целые объекты, но и на доли.

Если кадастровая стоимость была рассчитана неверно и это доказано, то налог будет пересчитан с даты применения ошибочного значения, а не с даты выявления и обжалования ошибки.

С 1.01.19г пересчет земельного налога для физлиц проводиться не будет, если это повлечет увеличение ранее уплаченной суммы налога п. 2.1 ст. 52 НКРФ, изменения направлены на защиту интересов добросовестных налогоплательщиков.

Все налоговые льготы носят заявительный характер, если не заявить о льготе ее можно и не получить.

Для оформления льгот нужно:

- подать заявление установленного образца (в ФНС выдают), где указываются персональные данные налогоплательщика, кадастровый номер участка и др. информация.
- подтверждения прав на льготу (пенсионное удостоверение, документ ветерана, справка об инвалидности).

Подать заявление на получении льготы можно разными способами:

- обратиться в налоговую инспекцию.

Заполнить заявления в МФЦ , отправить почтой России скачав бланк с сайта ФНС России.

- через сайт «Госуслуги» или личный кабинет.

Последний вариант налоговики считают самым удобным, личный кабинет необходимо создать заранее, помощь в его открытии оказывают в МФЦ, так же статус заявления удобно отслеживать в личном кабинете и на сайте «Госуслуги».

С 2018г налоговая база по земельному налогу уменьшена на кадастровую стоимость 600 кв. м площади одного земельного участка граждан одной из льготных категорий, глава 31 НК РФ или ФЗ 436 от 28.12.19г.

Пример: земельный участок 900 кв. м - 600кв.м = за 300 кв.м. начисление налога.

Если у льготника несколько объектов одного типа налогообложения, то он до 1 октября должен представить уведомление в ФНС о выбранных объектах под льготы или выбор сделает ФНС.

Воспользоваться можно только 1 категорией льгот если налогоплательщик имеет их несколько. Квартира или комната, жилой дом 50 кв. м хозяйственное строение не превышающее 50 кв. м , гараж или машино-место. Собственность должна принадлежать льготнику и не использоваться в предпринимательской деятельности.

По налогу на имущество физлиц льготы предусмотрены для 15 категорий налогоплательщиков.

Дополнительные налоговые льготы могут быть установлены нормативными актами местных властей.

Садоводческие объединения граждан по ЗОП имеют обязательства перед налоговым органом.

В соответствии ст.388 НК РФ налогоплательщиками земельного налога признаются организации, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 НК РФ на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено НК РФ.

Налог (включая ставки, порядок и сроки уплаты, налоговые льготы, основания и порядок их применения) устанавливается НК РФ и нормативными правовыми актами органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с НКРФ и нормативными правовыми актами органов муниципального образования и обязателен к уплате на территории этих муниципальных образований.

Налоговая база по налогу определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. В отношении земельного участка образованного в течении налогового периода, налоговая база в данном налоговом периоде определяется как его кадастровая стоимость на дату

постановки такого земельного участка на кадастровый учет ст. 391 НК РФ. В случае если кадастровая стоимость земли не определена, для целей налогообложения применяется нормативная цена земли пункт 13 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», в редакции 171ФЗ-2014г. и дополнений вступивших с 01.01.19г.

Налоговая база, а также иные характеристики объекта налогообложения (в т.ч. кадастровый номер, категория земли, разрешенное использование земельного участка, его адрес/ местоположение/, площадь, сведения о правах и периоде владения), определяются налоговыми органами на основании сведений из органов, осуществляющих кадастровый учет, государственную регистрацию прав на недвижимое имущество – т.е. управления Росреестра региона, где находится земельный участок.

По результатам проведения государственной кадастровой оценки земель сведения о кадастровой стоимости земельных участков предоставляются налогоплательщикам в порядке определенном Постановлением Правительства РФ от 07.02.2008г. № 52 «О порядке доведения кадастровой стоимости земельных участков до сведения налогоплательщиков», а также могут быть запрошены в регистрирующих органах , в соответствии с 22 ФЗ о Государственном кадастре недвижимости в редакции 03.08.18г.

Согласно ст. 397 НКРФ налог и авансовые платежи по налогу подлежат уплате налогоплательщиками в порядке и сроки, которые установлены нормативно правовыми актами муниципальных образований.

В течение налогового периода налогоплательщики организации уплачивают авансовые платежи по налогу, если нормативно правовым актом муниципального образования не предусмотрено иное. По истечении налогового периода налогоплательщики организации уплачивают сумму налога, исчисленную в порядке, предусмотренном п. 5 ст. 396 НК РФ, авансовые платежи п. 7.1 ст. 396 НК РФ.

Налог и авансовые платежи по налогу уплачиваются в бюджет по месту нахождения земельного участка. Ст. 389 НК РФ. По истечении налогового периода представляют в налоговый орган по месту нахождения земельного участка налоговую декларацию , представление не позднее 1 февраля года, следующего за истекшим налоговым периодом ст. 398 НКРФ, декларация за 2018г. новая форма штрих 0750 8011 КНД 1153005 приказ ФНС России от 30.08.2018г. № ММВ-7-21/509@раздел 2 дополнен строкой 245/ п.2 ст. 387 НК РФ/ в которой налогоплательщики, имеющие льготы в виде снижения ставки налога (которая предоставляется местными органами власти) должны

указать сумму этой льготы, уточнены правила заполнения строки 250 раздел 2. Подкорректированы строки 140 и 145 раздела 2. В этих строках указываются коэффициенты кв. и ки., которые применяются при исчислении налога, в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка в течение года.

Ки необходимо, если в течение года кадастровая стоимость менялась по причине:

- изменение вида разрешенного использования
- Перевода земельного участка из одной категории в другую
- Изменение площади участка.

Согласно ФЗ 217- О садоводческих и огороднических хозяйствах ст. 3 п. 5 под имуществом общего пользования - понимается расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд объекты капитального строительства, земельные участки общего назначения использование которых может осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей граждан ведущих садоводство или огородничество (проход, проезд, снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом, охраной, сбор твердых коммунальных отходов и иные потребности). А также движимые вещи созданные или приобретенные для деятельности садоводческого или огороднического товарищества.

Процесс взимания недоимки с юридических лиц регламентируется ст. 46,47 НК РФ.

3 неожиданных штрафа для владельцев частных домов и дачников

Складирование стройматериалов, дров и конструкций возле дома
Размещение уличного туалета с нарушением норм
Сорняки и заросший участок
В заключение

Складирование стройматериалов, сорняки и уличные туалеты — все это может обернуться штрафом для владельцев частного дома. Проживание в частном доме с приусадебным участком это не только масса плюсов, но и целый ряд дополнительных требований, которые нужно соблюдать собственнику имущества. В противном случае ему грозят не самые большие, но в то же время неприятные штрафы.

При этом большинство владельцев частных домов даже не подозревают, что на них законом возложены такие обязанности, а потом очень возмущаются, когда соответствующие органы привлекают их к ответственности и выдают соответствующее предписание.

Складирование стройматериалов, дров и конструкций возле дома

Каждый населенный пункт имеет свои собственные Правила благоустройства, утверждаемые муниципалитетом.

В них прописываются как права жителей, так и обязанности собственников жилых и нежилых помещений. Практически обязательный пункт – это запрет на складирование строительных материалов, песка, щебня, дров, элементов металлоконструкций на землях общего пользования.

А территория близ частного дома является территорией общего пользования, даже несмотря на то, что собственник дома обязан содержать придомовую территорию в чистоте.

Получается небольшой правовой нонсенс:

Владелец дома обязан следить за придомовой территорией, как за своей собственной;

Но не вправе использовать ее для складирования строительных материалов.

Альтернативно, такое складирование может допускаться в течение установленного муниципалитетом срока после получения разрешения на строительство/реконструкцию принадлежащих вам зданий и сооружений.

3 неожиданных штрафа для владельцев частных домов и дачников

В любом случае – нужно изучать местное законодательство, поскольку в 95% случаев даже куча песка перед домов будет незаконной и власти имеют полное право выписать штраф. чем активно и занимаются.

Что еще важно знать:

Составление протоколов по данным правонарушениям находится в ведении административных комиссий;

Средние размеры штрафов от 1000 до 3000 рублей (устанавливаются в каждом муниципалитете);

Изначально административная комиссия обязана вынести предписание, если иное не прописано в муниципальном акте.

Чтобы не попасть на штраф, нужно:

При проведении капитальных ремонтных работ уведомлять муниципалитет с получением соответствующего разрешения;

Не захламлять прилегающую территорию строительными материалами, используя для их хранения собственную территорию и задний двор;

Устранять нарушения сразу же, после получения предписания.

Размещение уличного туалета с нарушением норм

Пунктом 6.8 СНиП 30-02-97 установлено, что расстояние между выгребной ямой и ближайшими сооружениями не должно быть менее 12 метров.

При строительстве частного дома и дачных участков владельцы, разумеется, стараются соблюдать эти нормы, однако они упускают из вида тот факт, что эти требования касаются ВСЕХ объектов поблизости, а не только на участке владельца.

И именно из-за близкого расположения туалета к соседским постройкам и возникают конфликты. И если нарушение требований по расстоянию к своим объектам НИКОМУ не интересно – пока нет соответствующего обращения, то вот с соседями часто возникают конфликт

Ответственность за нарушение данной нормы может быть назначена по ст. 6.3 КоАП РФ, но для граждан она является пустяковой – штраф от 100 до 500 рублей. Однако если соседи будут регулярно жаловаться, то Роспотребнадзор будет иметь право периодически выписывать этот штраф при отказе устранить нарушения.

Штраф за уличный туалет

Кроме того, возможно применение и иных мер ответственности, предусмотренных местным законодательством.

Как защититься:

Изначально размещать туалет так, чтобы даже в будущем при строительстве соседями новых объектов на участке, они не оказались ближе 12 метров к «заведению»;

Мотивировать в суде невозможность соблюдения СНиП ввиду размеров участка.

Решить конфликт путем переговоров на стадии строительства;

Если участок не позволяет соблюсти нормы СНиП, а туалет не требуется – лучше избавиться от него, поскольку закон в любом случае будет не на вашей стороне.

Сорняки и заросший участок

По требованиям местных Правил о благоустройстве, собственник частного дома обязан не допускать захламливания и зарастания бурьяном прилегающей территории.

Особенно если там разрастается **опасный борщевик** или же провоцирующая аллергию амброзия.

Средний размер штрафов за данное правонарушение по регионам составляет от 500 до 2000 рублей, а в Московской области даже принят так называемый «штраф за борщевик» в размере 5000 рублей – для тех владельцев, которые не принимают мер к удалению столь опасного растения.

Более точно порядок привлечения к ответственности за данное правонарушение следует изучать законодательство на уровне муниципалитета.

В ряде случаев, если речь идет о прилегающем к дому участке для садоводства или огородничества, можно быть привлеченным по ст. 8.8 КоАП РФ за использование земель с нарушением целевого назначения. Штрафы за такое правонарушение значительны – от 0.5 до 1% кадастровой стоимости земли, что может достигать десятков тысяч рублей.

Оформление "прирезок" к земельным участкам: новые возможности.

1 марта вступил в силу закон, предоставивший гражданам возможность расширить границы своих земельных участков, соседствующих с государственными и муниципальными землями, за счет оформления "прирезок" (Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"). Разберемся, из каких земель можно это сделать, насколько это дорого и как правильно оформить увеличение площади своего участка.

"Прирезкой" называют увеличение фактической площади участка за счет самовольно занятых земель. Раньше такие действия были под запретом, однако это не мешало некоторым гражданам устанавливать свои заборы с

захватом чужой территории. Со временем незаконно занятых земель стало так много, что законодатель принял решение позволить гражданам оформить данные "прирезки", а тем, кто только мечтает увеличить площадь своих участков и устранить изломанность их границ, – сделать это официально и за небольшую плату.

Так в Земельном кодексе РФ появилась глава V.4, регулирующая порядок перераспределения государственных, муниципальных и частных земель, которая вступила в силу 1 марта.

Новые нормы распространяются на участки, находящиеся в собственности граждан и граничащие с государственными и муниципальными.

Земля, за счет которой осуществляется "прирезка", не может быть территорией общего пользования, а также выходить за пределы "красных линий" – линий, которые обозначают границы коммуникаций, автомобильных дорог и иных линейных объектов – или относиться к другой территориальной зоне.

Напомним, территориальные зоны – это зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (п. 7 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ). Узнать, к какой территориальной зоне относится тот или иной земельный участок, можно на официальном сайте конкретного муниципального образования либо сайте администрации муниципалитета (ответственного комитета администрации). Как правило, на этих ресурсах размещена карта, на которой цветом обозначены границы той или иной территориальной зоны – это позволяет найти интересующий пользователя земельный участок и определить, в рамках какой территориальной зоны он расположен.

Обратиться за оформлением "прирезки" может владелец земли, предназначенной для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства и индивидуального жилищного строительства. При этом в результате перераспределения земли площадь участка не может превышать предельный максимальный размер, установленный правилами землепользования и застройки территории в пределах градостроительной зоны (п. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ). С этими правилами также можно ознакомиться на указанных сайтах.

Например, в подмосковном Серпухове предельная площадь земли для постройки маленького дома на одну квартиру (с высотой в коньке крыши до 9 м и длиной до 16 м) составляет 200 кв. м.

Цена вопроса.

Размер платы за земельный участок, который гражданин хочет "добавить" к имеющемуся, устанавливается собственником земли – государством, субъектом федерации либо муниципальным образованием – в зависимости от ее принадлежности (п. 5 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ). "Для расчета итоговой цены "прирезаемого" земельного участка достаточно знать его площадь, кадастровую стоимость и размер платы за "прирезку", который устанавливается владельцем земли в процентах от ее стоимости".

Кадастровую стоимость можно выяснить, например, из Публичной кадастровой карты, размещенной на сайте Росреестра. Если на этом ресурсе не оказалось нужных сведений, рекомендуем заглянуть в раздел "Сервисы" (подраздел "Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online") и поискать кадастровую стоимость там. Для этого необходимо знать кадастровый или условный номер участка или его адрес.

Кроме того, можно направить электронный запрос в Росреестр. В этом случае ведомство обязано ответить не позднее, чем через пять дней после получения запроса (п. 41 Порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости).

Заявитель вправе сам выбрать наиболее приемлемую форму ответа – письмо на электронную почту (для этого нужно указать ее адрес в заявлении) или бумажное письмо (в заявлении необходимо указать почтовый адрес, на который оно должно прийти, или любое отделение Почты России, до востребования). В первом случае необходимо уплатить госпошлину в размере 150 руб. (платежку следует отсканировать и приложить к запросу), во втором – 400 руб.

"Цена "прирезок", вероятно, окажется сравнительно ниже рыночной, поскольку иным способом эти участки задействовать в обороте проблематично, а по факту они давно используются гражданами в своих целях и зачастую даже огорожены", – рассуждает управляющий партнер Коллегии адвокатов Республики Татарстан SERGIS Тимур Сергеев.

Действительно, при присоединении земельного участка из федеральных земель гражданину придется заплатить всего 15% от ее кадастровой стоимости (постановление Правительства РФ от 3 декабря 2014 г. № 1308).

Порядок оформления "прирезок".

Перераспределение земель осуществляется на основании соглашения заявителя с уполномоченным органом. Уполномоченным органом выступает орган местного самоуправления, в компетенцию которого входит распоряжение государственными или муниципальными землями. В Московской области это Правительство Московской области или уполномоченные им центральные исполнительные органы государственной власти Московской области (Закон Московской области от 24 июля 2014 г. № 106/2014-ОЗ).

Именно в эти ведомства желающий расширить границы своего участка должен подать копии правоустанавливающих документов на него, заявление о перераспределении и проект межевания территории, на которой расположен участок (ст. 39.29 Земельного кодекса РФ). В случае отсутствия проекта межевания заявителю придется за собственный счет изготовить схему расположения земельного участка. Данный документ оформляется кадастровым инженером на основе данных геодезической съемки (ст. 11.3 Земельного кодекса РФ). Средняя стоимость оформления схемы расположения земельного участка составляет около 5 тыс. руб.

Через 30 календарных дней после получения всех документов уполномоченный орган принимает решение об утверждении новой схемы расположения земельного участка либо об отказе в заключении соглашения о перераспределении.

Именно на этом этапе могут возникнуть основные проблемы: например, может выясниться, что земельный участок переведен в категорию земель общего пользования либо включен в территорию под застройку в соответствии с планом развития территории. Узнать об этом можно также на сайте Росреестра.

Земельный кодекс РФ содержит перечень оснований для отказа в перераспределении земельных участков (п. 9 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ). Например, гражданин не сможет "прирезать" землю, ограниченную в обороте, зарезервированную для государственных или муниципальных нужд или выставленную на аукцион.

"Если же перераспределение затрагивает права землепользователей, землевладельцев, арендаторов земли или залогодержателей, то оно должно

быть осуществлено с их согласия. Например, если участок находится в ипотеке, то для оформления "прирезки" к нему потребуются разрешение банка", возникнут и иные проблемы, которые во многом связаны с неопределенностью нового порядка. "Неизвестно, как поступать в ситуации, когда на один участок земли претендуют сразу несколько лиц – в Земельном кодексе РФ нет норм, по которым возможно разрешить данный спор.

При положительном решении уполномоченного органа гражданин должен организовать и оплатить проведение работ по постановке на кадастровый учет всех земельных участков, которые образуются в результате перераспределения (п. 11 ст. 39.29 Земельного кодекса РФ).

После получения кадастрового паспорта на новый участок гражданин предоставляет его в уполномоченный орган, который подписывает проект соглашения о перераспределении земельных участков, а затем направляет его заявителю для подписания. Гражданин обязан подписать это соглашение в 30-дневный срок со дня его получения (ст. 39.29 Земельного кодекса РФ).

Оплата приобретаемого участка осуществляется в течение месяца с момента подписания соглашения. Рассрочка и отсрочка платежа не предусмотрены.

Процедура присоединения земельного участка к основному без торгов

Подавать заявления на присоединение участков могут только те владельцы земли, собственность которых предназначена для нужд садоводства, огородничества или строительства.

В данных рамках стоит выделить следующие три ограничения:

максимальный размер территории не может быть превышен не при каких обстоятельствах – другими словами, новообразованный земельный надел не может иметь параметры больше тех, которые регламентируются земельным законодательством;

новый участок должен в обязательном порядке находится в пределах одного города или области согласно статье 11.9 Земельного Кодекса РФ;

официальный процесс может осуществляться только в тех ситуациях, когда первоначальный участок имеет конкретные границы, а вся актуальная информация об этом была ранее внесена в единый кадастровый реестр.

Статья 11.9. Требования к образуемым и измененным земельным участкам

Прирезка обычно оформляется на основании специального соглашения, заключаемого между заявителем физическим лицом и уполномоченным учреждением, в качестве которого может выступать местный муниципалитет. В любом случае необходимо составление заявления и подготовка сопровождающей правоустанавливающей документации. Также можно предоставить проект межевания территории.

Если последний документ отсутствует, то непосредственный заявитель должен в самостоятельном порядке позаботиться об изготовлении официальной схемы расположения участка. Документ выдается уполномоченным представителем кадастровой палаты на основании геодезической проверки.

Уполномоченный орган в течение месяца уполномоченная инстанция принимает решение о предоставлении права или об отказе в осуществлении процедуры. Исчерпывающий перечень оснований для отказа содержится в статье 39.29 Земельного Кодекса РФ.

Статья 39.29. Порядок заключения соглашения о перераспределении земель и (или) земельных участков

Заявление и прилагаемые документы

Стоит отметить, что каждая конкретная администрация устанавливает индивидуальную форму заявления. Она выдается на руки заинтересованного лица сразу после обращения. Перераспределение участков земли, находящихся в собственности частных лиц, происходит на основании утвержденного проекта межевания. При его отсутствии за основу принимается схема размещения участка на кадастровом плане.

Зачастую к заявлению прилагаются следующие документы:

выписка из единого государственного реестра о характеристиках земли и о наличии зарегистрированных прав собственности;

копия свидетельства о праве собственности или прочих правоустанавливающих бумаг, если право не было зарегистрировано в официальном порядке;

проект межевания конкретного участка земли;

схема расположения будущего земельного объекта, если нет указанного выше документа.

Прирезка земли ЗОП в СНТ к существующему земельному участку.

В любом садоводческом товариществе существуют участки земли общего пользования, которые могут быть прирезаны к территории любого участника СНТ.

Так как общая собственность товарищества может принадлежать или членам товарищества, или гражданам, выплачивающим аренду за использование участков земли в составе садового товарищества. Изучите материал о том, может ли участник СНТ претендовать на земли общего пользования в пределах товарищества.

Как прирезать землю ЗОП в СНТ к своему земельному участку.

Заявление о перераспределении земельных участков.

Документы для перераспределения земельных участков.

Срок рассмотрения заявления о перераспределении земельных участков.

Как прирезать землю ЗОП в СНТ к своему земельному участку.

В пределах территории садового товарищества осуществляется выделение территории под участки общего пользования, на которых предполагается размещать объекты для общего использования.

Формирование общих территорий происходит путем проведения процедуры межевания всей территории СНТ. Если в пределах границ СНТ осуществляются любые сложные работы кадастровыми инженерами, то все общие участки земли будут внесены в кадастровый план территории садоводства.

Чтобы прирезать часть территории общего пользования к собственному участку, выберите способ приобретения этой земли:

- Выкупить участок общего пользования у СНТ;
- Взять в долгосрочную аренду;
- Получить территорию после проведения перераспределения участков земли между собственниками в пределах территории СНТ.

--

Чтобы выкупить территорию общего пользования у СНТ, необходимо решать вопрос с председателем товарищества.

Чтобы получить землю путем перераспределения границ существующих участков, необходимо заручиться согласием соседей, чьи участки непосредственно граничат с территорией инициатора перераспределения и территорией ЗОП.

В любом случае, если территория, которую необходимо присоединить к собственному участку, располагается в пределах границ СНТ, то все решения могут приниматься только на собрании всех участников СНТ. На этом собрании предложите купить земли ЗОП у СНТ на условиях, которые будут приемлемы и покупателю и СНТ.

Для правильной постановки вопроса относительно земель ЗОП изучите возможности правления СНТ и полномочия общего собрания членов СНТ:

Общее собрание уполномоченных представителей садового некоммерческого товарищества, огороднического, дачного некоммерческого объединения может решать вопросы относительно формирования и применения имущества указанного СНТ;

Собрание уполномоченных имеет право формировать размер резервных фондов товарищества для осуществления основных целей товарищества, которые прописаны в уставе СНТ, назначать уплату взносов с каждого члена товарищества;

Планировать, осуществлять и контролировать проведение межевания в пределах территории СНТ, принимать проект развития и планирования расширения территории садового товарищества;

Выносить на повестку собрания все возможные вопросы, касающиеся деятельности СНТ для принятия коллективного решения в рамках проводимых собраний собственников участков земли в пределах СНТ.

Скачать образец договора купли-продажи земельного участка можно [здесь](#)
Если удастся убедить правление садоводческого товарищества в необходимости или допустимости продажи указанной части земли, то приступайте к оформлению договора на приобретение участка, который необходимо заключить с СНТ.

Оформите решение собрания в письменном виде, чтобы на документе были поставлены подписи собравшихся участников садового некоммерческого товарищества. Это необходимо для того, чтобы позже решение собрания не признали недействительным или принятым под влиянием заинтересованной стороны.

Чтобы решение общего собрания СНТ можно было считать законным, необходимо присутствие более половины участников указанного вида объединений или товариществ, владельцев участков земли. Учтите, что количество уполномоченных не должно быть меньше половины от их числа.

Чтобы принимать участие в собрании членов товарищества, необходимо личное присутствие. Допустимо пользоваться услугами доверенного лица, но при этом обязанности и права такого лица должны быть регламентированы и заверены председателем СНТ.

Решение о приобретении территории ЗОП в пределах СНТ принимается прямым голосованием путем подсчета большего количества голосов. Обратитесь к председателю СНТ или иного некоммерческого объединения землепользователей с просьбой выкупить конкретный участок земли общего пользования. После голосования и подсчета голосов заключите сделку по приобретению земли, если решение принято положительное.

После регистрации права собственности на новый участок земли его можно объединить с уже существующим земельным наделом. Существует возможность расширить территорию земли в пределах СНТ путем инициирования процедуры перераспределения участков земли в СНТ.

Как оформить прирезку к земельному участку?

Как захватить и оформить участок за своим забором.

Для начала процедуры перераспределения земельных участков изучите причины проведения таких действий в отношении земельных участков, находящихся в ведении муниципалитета или в частном владении.

Инициировать перераспределение земельных участков можно при следующих обстоятельствах:

Перераспределение земельной территории в пределах СНТ, если с данным товариществом был заключен договор о дальнейшем развитии территории садового товарищества и расширении СНТ. При этом перераспределение земельных наделов проводится с целью привести границы участков в соответствии с границами СНТ, которые должны располагаться в соответствии с проектом межевания территории СНТ;

Перераспределение границ территорий в пределах СНТ для устранения вклиниваний участком земли, принадлежащих разным собственникам, что мешает применять земельные наделы в полной мере в соответствии с их целевым назначением. При этом имейте в виду, что увеличение площади каждого смежного участка происходит за счет земель общего пользования только в рамках допустимого увеличения общих границ СНТ. Одним из важных условий является то, что полученные после распределения участки не могут превышать максимальных размеров участков земли, находящихся в частной собственности; Изменение размеров участков земли в пределах СНТ

не может превышать установленные размеры земельных наделов для ведения садово-огороднической деятельности, для ведения личного подсобного хозяйства, для осуществления ИЖС;

Перераспределение участков земли в пределах СНТ может происходить по причине возведения капитального сооружения на территории СНТ либо по причине изъятия определенных участков для нужд государства или муниципалитета. За счет земель СНТ происходит компенсация изымаемой территории ее владельцу с ведома председателя СНТ и по решению общего собрания членов товарищества.

Чтобы получить возможность присоединить часть ЗОП к собственному участку, составьте обращение к администрации поселения, если земли ЗОП принадлежат государству, или к председателю, если территория ЗОП в ведении СНТ.

Чтобы увеличить шансы на успешное присоединение земель общего пользования, воспользуйтесь услугами кадастрового инженера, который реализует следующие действия:

- Разработает и зафиксирует на бумаге план по межеванию участка земли;
- Оформит необходимость проведения перераспределения в пределах определенной территории;
- Составит схемы географического положения всех участков в пределах СНТ; -
- Осуществит иные специальные действия, призванные помочь оформить земли общего пользования в собственность.

Заявление о перераспределении земельных участков.

Чтобы официально оформить процесс перераспределения земель, находящихся в ведении муниципалитета или частного владельца, обратитесь в администрацию поселения с письменным заявлением, в котором изложите основания для проведения перераспределения земли в пределах СНТ. Есть установленный образец заявления о перераспределении земельных участков.

Учтите, что в обращении по поводу перераспределения земли должны присутствовать следующие пункты:

- Паспортные данные составителя обращения в администрацию населенного пункта, контактные данные;
- Если обращение инициировано юридически лицом, то следует представить данные о местоположении и регистрации организации, предоставить выписку из ЕГРЮЛ, предоставить ИНН юридического лица;

- Точный кадастровый номер участка земельного массива, который требуется перераспределить в рамках территории СНТ;
- Данные о проекте перераспределения участков путем осуществления межевания территории, если указанный проект получил одобрение;
- Данные о почтовых адресах заявителя, чтобы возможно было несколькими способами донести информацию.

Документы для перераспределения земельных участков.

Обязательно подготовьте следующие бумаги, которые необходимо приложить к заявлению на перераспределение территории земельного участка в пределах СНТ:

Выписка из ЕГРН в отношении собственника участка земли, если записи в реестре нет, то владелец обязан представить документы, которые удостоверят его права на распоряжение земельным участком;

Предъявить одобренный проект осуществления межевания земельного надела, в пределах которого планируется проведение процесса перераспределения земель, или предъявить схему местоположения участка земли, составленную кадастровым инженером;

Если инициатор перераспределения участков земли в пределах СНТ пользуется услугами представителя, необходимо представить доверенность, заверенную председателем СНТ;

Если процесс перераспределения начинает иностранное юридическое лицо, проверьте все данные о нем, предоставленные в переводе на русский язык. Перевод документов о регистрации юридического иностранного лица в соответствии с законами его страны должен быть заверен нотариально.

Уполномоченный орган в течение 10 рабочих дней проверяет документ на соответствие, если такие моменты обнаруживаются, тогда заявление на перераспределение участков земли в пределах СНТ отправляется на доработку заявителю.

Срок рассмотрения заявления о перераспределении земельных участков.

После рассмотрения заявления на перераспределение земли в пределах СНТ уполномоченный орган вынужден в течение 30 суток принять любое из изложенных ниже решений:

Схема расположения участков после перераспределения принята, утверждена и отправляется инициатору процесса перераспределения земли;

Принимает проект по межеванию территории в соответствии с перераспределением земельных наделов, при этом заявитель получит письменное согласие на оформление соглашения о перераспределении земли;

Отказывает заявителю в проведении процесса перераспределения территории с указанием оснований такого действия. Делая вывод, знайте, что заявление может быть не принято по причине некорректного заполнения данных заявителя, из-за наличия нарушений при подготовке документов.

Очень часто причиной отказа бывает факт подачи заявления в орган государственной власти, который не занимается рассмотрением подобных документов. Иногда причина отказа состоит в отсутствии некоторых документов в приложении к заявлению, на которые ссылается заявитель в тексте обращения.

Начисляется ли налог на незарегистрированные объекты?

Владельцы земли, где такие сооружения возведены, уже получают уведомления из ФНС. Информация о таких объектах передается в ФНС и Росреестр, и сооружения будут облагаться налогом.

Когда налоговая получает сведения о незаконно возведенных объектах, собственнику дома и участка приходит письменное уведомление, что на его земле был обнаружен незарегистрированный дом, и, согласно закону, право на него нужно оформить в соответствии с нормами. Вся информация о недвижимости доступна на кадастровых картах районов.

Выявление незарегистрированных объектов – первостепенная задача региональных муниципальных органов. Они располагают такими сведениями, так как получают данные со спутников и беспилотных летательных устройств. Когда незарегистрированная постройка найдена, по данному адресу приезжает комиссия из Минимущества, вместе с ней приходят представители ФНС.

Власти периодически обновляют план района, исходя из новых данных, полученных с беспилотника. Аэрофотосъемка ведется раз в несколько месяцев.

Порядок попадания сведений в налоговую службу.

После обнаружения незаконной постройки муниципальные власти передают информацию в ФНС.

Сотрудники налоговой службы связываются с собственником участка, выслав уведомление о срочной регистрации объекта.

По завершении регистрации все данные передаются в ФНС.

После завершения всех этапов регистрации в налоговой собственник обязуется передать сведения в Росреестр для последующей регистрации недвижимости и изменения кадастрового паспорта.

По завершении регистрации в Росреестре данные снова попадают в ФНС. Это происходит в течение 10 дней. На этом этапе процесс завершается.

Начисляется ли налог без участия собственника?

В Росреестре утверждают, что такая процедура невозможна без содействия собственника. Самостоятельно никто не меняет кадастровых паспортов участков собственников, это делается только в заявительном порядке, и заинтересованным лицом государство не выступает. Только по завершении всех документальных этапов утверждается налог согласно новым обстоятельствам.

В законе отмечается, что теплицы, сараи и другие объекты, которые можно разобрать без ущерба для их целостности, не облагаются налогом, поскольку в законодательном смысле они не являются объектом недвижимости.

Штрафы и санкции.

Законодательство России не утверждает каких-либо санкционных последствий для собственников, которые не зарегистрировали свои сооружения сразу, не утвердили все в Росреестре и ФНС. Однако, готовятся законопроекты, согласно которым нарушители

обязуются выплачивать двойной размер земельного налога.
Поэтому не стоит рассчитывать на пробелы в нынешнем налоговом периоде.

Имущество общего пользования в СНТ

(ст. ст. 24,25 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд...» (подлежит рассмотрению на общем собрании при принятии решений по Уставу).

Одной из задач СНТ является управление имуществом общего пользования, расположенного в границах территории садоводства и принадлежащего членам товарищества.

К имуществу общего пользования, находящегося в границах территорий садоводческих объединений, относится недвижимое имущество, которое отвечает одновременно следующим 2-УСЛОВИЯМ

:имущество создано или приобретено после вступления в силу нового закона,

это имущество принадлежит собственниками земельных участков на праве общей долевой собственности пропорционально площадям их участков.

Такое имущество, представленное объектами капитального строительства и земельными участками общего назначения, используется исключительно для потребностей садоводов и огородников.

В перечень потребностей включаются:

проходы и проезды к территории
снабжение тепловой и электрической энергией, водой, газом,
водоотведение,
охрана,
сбор твёрдых коммунальных отходов и иные потребности,
движимые вещи, созданные (создаваемые) или приобретенные для
деятельности садоводческого или огороднического некоммерческого
товарищества,

Земельные участки общего назначения, относящиеся к имуществу общего пользования, формируются при разработке документации по планировке территории садоводства.

Правообладатели земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, используют земельные участки общего назначения для прохода и проезда к своим земельным участкам на следующих условиях: свободно, без взимания платы.

Никто не вправе ограничивать доступ правообладателей участков к своим земельным наделам.

К основным целям создания имущества общего пользования новым законом отнесены:

использование всеми правообладателями земельных участков, находящихся в границах территории СНТ, для собственных нужд,

размещение на участках общего пользования другого имущества общего пользования (например, спортивных или детских игровых площадок. их оборудование и т.д.).

Имущество общего пользования СНТ или может также принадлежать товариществу на праве собственности или ином праве, разрешённом гражданским законодательством.

После регистрации товарищества в ЕГРН, правообладатели входящих в него участков могут на общем собрании с присутствием 100% членов СНТ принять решение о желании приобрести доли в имуществе общего пользования в собственность, причём на безвозмездной основе и без выдела доли в натуре.

После регистрации в ЕГРН права собственности на долю имущества общего пользования на территории товарищества каждый из собственников такой доли неизбежно увеличивает и свою базу налогов.

По решению общего собрания членов СНТ, имущество общего пользования может быть передано безвозмездно муниципалитету или в государственную собственность субъекта РФ, на территориях которого действует товарищество, при выполнении следующих условий:

общим собранием членов товарищества принято решение о передаче имущества,

имущество, по закону, может находиться в государственной или муниципальной собственности,

есть согласие всех собственников садовых участков, оформивших и право общей долевой собственности на общее имущество на его передачу муниципалитету или в госсобственность.

На недвижимое имущество общего пользования, находящееся в собственности товарищества, не может быть обращено взыскание. В случае ликвидации товарищества такое имущество безвозмездно передаётся в общую долевую собственность собственников садовых или огородных земельных участков, расположенных в СНТ, пропорционально их площади. Передача производится вне зависимости от того, являлись ли собственники членами товарищества (пункт 2 статьи 28 нового закона).

Сделки с долями в праве общей собственности на имущество общего пользования

При сделках с садовыми участками, сопровождающимися переходом права собственности на эти объекты недвижимости, доля в праве общей собственности на имущество общего пользования от предыдущего владельца переходит к новому собственнику.

Собственник доли в праве общей собственности на имущество общего пользования не имеет право:

отчуждать долю отдельно от права собственности на свой садовый участок, совершать действия, влекущие за собой передачу доли отдельно от права собственности на свой садовый участок.

Условия договора, по которому предметом сделки фигурирует:

переход права собственности на садовый земельный участок без перехода доли в праве общей собственности на имущество общего пользования, переход права собственности на долю в праве общей собственности на имущество общего пользования без перехода права на садовый земельный участок, являются ничтожными (в случае, если собственнику садового участка принадлежит такая доля).

В этих положениях федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» содержатся серьёзные недочёты и возможные негативные последствия.

Первая коллизия Новым законом определены 2 вида товариществ (СНТ и ОНТ), которые являются формами товарищества собственников недвижимости (ТСН). Однако в соответствии с Гражданским кодексом РФ (статья 123.12), создание такого товарищества, как ТСН, позволительно только тем гражданам, которые владеют и участком земли, и долей в имуществе общего пользования, к которому относятся дороги, электросети, водопровод и т.д.

Имущество общего пользования, как определил новый закон, может или принадлежать только товариществу. или, по решению общего собрания садоводов, может быть передано безвозмездно местным муниципалитетам и органам гос. власти. Иными словами, при такой передаче общего имущества его собственники лишают себя права на решение задач по управлению имуществом и развитию территорий общего пользования по своему усмотрению.

Вторая коллизия По новому закону, все 100% собственников участков в СНТ на своём общем собрании должны принять решение о желании приобрести доли в имуществе общего пользования. Вместе с тем, в законе:

не уточняется ни регламент, ни условия, по которым такое собрание собственников земли в товариществах (не всех членов коллектива, а именно собственников) может признаваться полномочным, невозможность в реальности проведения собрания, на котором должны присутствовать 100% собственников участков в СНТ. Как следствие указанных минусов положения о долях в общем имуществе, не исключаются негативные в своих последствиях ситуации, когда: земля общего пользования может оказаться во владении юридического лица (товарищества) и его учредителей, которые на таких общих собраниях утверждают, в частности, сметы, размеры взносов и т.д., все собственники участков, оставшиеся «за бортом распределения», будут обязаны содержать это юрлицо и имущество общего пользования, платить за приобретение этого имущества, но его собственниками и членами товарищества не станут.

Третья коллизия В соответствии с законом «О регистрации недвижимости» (№218 ФЗ) единственным подтверждением права собственности на объект недвижимости служит запись в ЕГРН. На сегодняшний день не менее 50% садоводов в России об этой записи ещё не позаботились и ограничились лишь обладанием таких документов на землю, как: членские книжки, подтверждающие только участие в общем землеотводе под садоводство или совершённую много ранее покупку

участков на таких правах старые свидетельства, постановления глав администраций о предоставлении участков в собственность, какие-либо государственные акты о предоставлении земельных участков. Даже, если участки были ранее поставлены на кадастровый учет и им были присвоены кадастровые номера как ранее учтённым в ГКН до 2008 года, то, не будучи внесёнными в ЕГРН (как того требует ФЗ № 218 (пункт 3 статьи 70), вступивший в силу 1 января 2017 года), такие участки должны сниматься с кадастрового учёта, признаваться бесхозными и переходить в собственность муниципалитетов. В итоге, получается, что из поля зрения нового закона выпадают «лишние» садоводы и, что правом создавать СНТ обладает очень малое число людей, причём только тех, кто не только внес запись о собственности на участок в реестр (ЕГРН), но и имеет во владении, как того требует новый закон, ещё и долю в землях общего пользования, внесённую в ЕГРН. А новый закон не установил порядок внесения записей в ЕГРН, касающихся садоводств. И всё это при том, что в садоводствах люди до сих пор имеют самые разные документы на землю. Ситуация, более чем напоминающая беготню белки в колесе. «Белками» в бюрократическом колесе, как понятно, могут стать садоводы, планирующие быть в СНТ

Четвертая коллизия- Переходный период по приведению документов и организации СНТ в соответствие с новым законом, продлится до 2024 года. В это время, по всей видимости, будут изменяться сопутствующие законы, как это уже произошло с определением правил перевода садового дома в жилой. Вместе с тем, уже с начала 2019 года СНТ должны пользоваться своими уставами только в той их части, которая не будет противоречить новым, меняющимся в течение 5 лет нормам. Как-то трудно увязать воедино эти 2 положения нового закона, исключаящие друг друга, прописанные как «казнить нельзя помиловать». Будем отслеживать ситуацию.

Инвентаризация для обзора

Проведение инвентаризации регламентируется статьями Федерального закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина России №34н.

Порядок проведения инвентаризации имущества и финансовых обязательств организации и оформления ее результатов определены

в Методических указаниях, утвержденных приказом Минфина России №49.

Унифицированные формы документов для оформления итогов инвентаризации утверждены постановлениями Госкомстата России №88 и №26.,

Используя в своей работе все эти документы, организация сможет правильно оформить всю необходимую в рамках проведения инвентаризации документацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Как часто нужно проводить инвентаризацию имущества и обязательств

Организация обязана провести инвентаризацию в каждом из следующих случаев (п. 3 ст. 11 Закона N 402-ФЗ, п. 27 Положения по бухучету N 34н):

- Имущества общего пользования проводить раз в три года;
- при смене материально ответственных лиц. В этом случае проводится инвентаризация только того имущества, которое было доверено материально ответственному лицу;
- касса в конце отчетного периода
- перед составлением годовой бухотчетности /касса, данные банка, /
- при выявлении фактов хищения или порчи имущества;
- в случае стихийного бедствия, пожара или других чрезвычайных ситуаций;
- при ликвидации или реорганизации организации.

Порядок проведения инвентаризации

Инвентаризация проводится в несколько этапов.

Шаг 1. Создание инвентаризационной комиссии

Создание инвентаризационной комиссии оформляется приказом (постановлением, распоряжением) председателем СНТ/днт..../

Унифицированная форма данного приказа (форма N ИНВ-22;окуд 0317018) утверждена Постановлением Госкомстата России от 18.08.1998 N 88.

В состав инвентаризационной комиссии могут быть включены любые члены и работники снт. Членами комиссии, как правило, являются:

- представители правления
- бухгалтер
- другие специалист:, электрик, слесарь,,,

Материально ответственные лица не могут входить в состав инвентаризационной комиссии, однако их присутствие при проверке фактического наличия имущества является обязательным.

В комиссию должны входить как минимум два человека и председатель комиссии

Помимо состава инвентаризационной комиссии, в этом приказе указываются также сроки и причины проведения инвентаризации, проверяемое имущество и обязательства.

После утверждения приказа председателем снт этот документ должны подписать председатель и члены инвентаризационной комиссии.

Приказ о проведении инвентаризации регистрируется в журнале учета контрольных проверок правильности проведения инвентаризаций ИНВ-25 окуд 0317021.

Шаг 2. Получение последних приходных и расходных документов

До начала проверки фактического наличия имущества инвентаризационной комиссии надо получить последние на момент проведения инвентаризации приходные и расходные документы.

Полученные документы заверяются председателем инвентаризационной комиссии с указанием "до инвентаризации на " __ " _____ 201_ г.", что является основанием для определения бухгалтерией остатков имущества к началу инвентаризации по учетным данным (п. 2.4 Методических указаний по инвентаризации).

Шаг 3. Получение расписки от материально ответственных лиц

Расписка, оформляемая материально ответственным лицом перед началом инвентаризации, предоставляется инвентаризационной комиссии в день проверки и подтверждает факт того, что к началу инвентаризации все расходные и приходные документы на имущество сданы материально ответственным лицом в бухгалтерию или переданы комиссии, все ценности, поступившие на их ответственность, оприходованы, а выбывшие - списаны.,- где подлежат инвентаризации материалы, сырье,

Шаг 4. Проверка и документальное подтверждение наличия, состояния и оценки активов и обязательств

11. Лимит стоимости отнесения к имуществу равен 10 000 руб. Объекты имущества стоимостью менее 10 000 руб. учитываются в составе материально-сырьевых запасов.

12. Материалы (запасы) оцениваются по полной себестоимости, включающей покупную стоимость и накладные расходы, а расходы на их приобретение списываются на затраты в момент регистрации операции по оплате покупок этих материалов (сырья).

13. Поступление (ввод в эксплуатацию) имущества общего пользования, созданного или приобретённого за счёт средств вступительных, членских и целевых взносов, а также средств спецфонда фиксируется в «Книге учёта имущества СНТ».

14. Срок полезного использования имущества устанавливается на основании постановления Правительства РФ № 1 от 1 января 2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Способ начисления износа имущества – линейный. В бухучете в соответствии с п17 ПБУ 6/01 по объектам основных средств некоммерческих организаций амортизация не начисляется., по ним на забалансовом счете производится информации о суммах износа, начисляемых линейным способом. Д-т и к-т 01- счет. Аналитический учет ведется по каждому объекту основных средств.. Повторю некоммерческие организации не должны начислять амортизацию основных средств в налоговом учете, если основное средство не используется в предпринимательской деятельности, но начисляется амортизация по основным средствам, если они куплены за счет предпринимательской деятельности . Если одно и тоже имущество используется в уставной и предпринимательской деятельности ответ НК РФ в 2017г не дает. Все некоммерческие организации обязаны вести отдельно учет уставной и предпринимательской деятельности.

Пункт 1 ст 256 НК РФ относит к амортизационному только то имущество, которое предназначено для получения дохода..пример-дорога, если берутся деньги за проезд.

Если компьютер за 20000руб. приобретенный за счет целевых взносов сдан в аренду уже используется ни для уставной деятельности а для извлечения дохода.

15. Документами, подтверждающими произведённый ремонт имущества, следует считать акты сдачи-приёмки работ.

Инвентаризационная комиссия определяет:

- наименования и количество имущества (ОС, имущества общего пользования, МПЗ, денежные средства в кассе, документарные

ценные бумаги, где имеются), имеющегося в организации, в том числе арендованного имущества, – путем натурального подсчета (п. 2.7 Методических указаний по инвентаризации). Одновременно с этим проверяется состояние этих объектов (могут ли они использоваться по назначению);

- состав дебиторской и кредиторской задолженности – путем проведения сверки с контрагентами и проверки документов, подтверждающих существование обязательства или требования (п. 3.44 Методических указаний по инвентаризации)., предоплата за ТБО, элнеергию

Полученные данные инвентаризационные комиссия заносит в инвентаризационные описи (акты). После этого материально ответственные лица в инвентаризационных описях (актах) должны расписаться в том, что они присутствовали при проведении инвентаризации. Образцы актов кассы у всех имеются.

Шаг 5. Сверка данных в инвентаризационных описях (актах) с данными бухгалтерского учета

1. Недвижимое имущество - это имущество, объекты, единый недвижимый комплекс, в т.ч. земельные участки общего пользования, ЛЭП, здание правления, скважина на воду, пожарный водоём и др. неразрывно связанные с землёй (ст. 130 ГК).
2. Движимое имущество - денежные средства, инструменты, пожарная мотопомпа и др. (ст. 130 ГК).
3. Всё имущество должно учитываться в СНТ согласно правилам бухгалтерского учёта (ст. 5 ФЗ-402 от 06.12.2011 г. "О бухгалтерском учёте").
4. Недвижимое имущество должно быть зарегистрировано надлежащим порядком в ЕГРН и иметь собственника (ст. 131 ГК). Только в случае регистрации прав собственности СНТ получает право владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом (ст. 209 ГК).
5. Мы не можем провести страхование сторожки, если ее нет на учете.

Земельный участок не может быть приватизирован и предоставляется лицу в аренду после вступления в товарищество. Имущество является собственностью всех участников. В распоряжении лиц находятся:

- Дороги общего пользования, расположенные на территории СНТ.
- Коммуникации, предназначенные для функционирования инженерных сетей.
- Площадки, предназначенные для парковки или размещения контейнеров для сбора мусора.
- Общие сооружения, ворота, заборы.

Учет имущества, созданного на средства членов товарищества, производится на счетах учета основных средств, незавершенного строительства. Созданное на средства участников товарищества имущество является собственностью юридического лица, оформленного в виде СНТ. Право распоряжаться имуществом с ограничением совершения сделок должно быть утверждено в Уставе товарищества.

Члены товарищества имеют право распоряжаться имуществом на общих правах. В случае использования собственности СНТ третьими лицами с ними заключается договор на право пользования за плату, размер которой соответствует стоимости, установленной для членов.

Правило распоряжения, ограничения, сделок с И О П должно быть оговорено в Уставе СНТ, ДНТ,,,,,,, т к это имущество неделимое, гл1 ст1;ст19п2ппб- 66 ФЗ 1998г. о садоводческих огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь созданное недвижимое имущество, подлежит государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации ст 219 ГК РФ

После этого полученные данные в инвентаризационных описях (актах) сверяются с данными бухгалтерского учета данными экспликации по Генплану садоводческого объединения.

Если в ходе инвентаризации выявлены излишки или недостача, тогда оформляется сличительная ведомость, в которой указывают расхождения (излишек, недостача), выявленные при инвентаризации. Ее составляют только по тому имуществу, по которому есть отклонения от учетных данных.

Для оформления проведения и результатов инвентаризации используем следующие формы документов, или учитывая ФЗ 402 разработанные в СНТ,ДНТ.

- по ОС – Инвентаризационная опись ОС (форма N ИНВ-1 окуп 0317001) и Сличительная ведомость инвентаризации ОС (форма N ИНВ-18 окуп 0317016);
- по МПЗ – Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей (форма N ИНВ-3 окуп 0317004); Акт инвентаризации товарно-материальных ценностей отгруженных (форма N ИНВ-4 окуп 0317007) и Сличительная ведомость результатов инвентаризации ТМЦ (форма N ИНВ-19 окуп); где имеются., закуплен материал для ремонта водопровода., карточка учета выдачи имущества в пользование окуп 0504206.
- по кассе – Акт инвентаризации наличных денег (форма N ИНВ-15 окуп 0317013)., мы заполняем эти акты с 2012г.
- по расчетам с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами – Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами (форма N ИНВ-17 окуп 0317015)., можно использовать форму сверки за потребленную электроэнергию, ТБО

Шаг 6. Обобщение результатов, выявленных инвентаризацией

Инвентаризационная комиссия на заседании по итогам инвентаризации анализирует выявленные расхождения, а также предлагает способы урегулирования обнаруженных расхождений.

Заседание инвентаризационной комиссии оформляется протоколом, и по рекомендациям комитета имущества отношений..

Если по итогам инвентаризации расхождений не выявлено, этот факт также следует отразить в протоколе заседания инвентаризационной комиссии.

С этой целью может применяться унифицированная форма N ИНВ-26 окуп 0317022 "Ведомость учета результатов, выявленных инвентаризацией", утвержденная Постановлением Госкомстата России от 27.03.2000 N 26, в которой отражаются все выявленные излишки и недостачи, а также указывается способ отражения их в учете (п. 5.6 Методических указаний по инвентаризации).

Шаг 7. Утверждение результатов инвентаризации

Инвентаризационная комиссия представляет председателю Садоводческого объединения протокол заседания инвентаризационной комиссии и ведомость учета результатов, выявленных инвентаризацией.

К указанным документам могут прилагаться сличительные ведомости и инвентаризационные описи, акты.

Обязательной частью приказа является предписание о порядке устранения расхождений, выявленных инвентаризацией.

Шаг 8. Отражение в учете результатов инвентаризации

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными регистров бухгалтерского учета следует отразить в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация (ч. 4 ст. 11 Федерального закона от 06.12.2011 N 402-ФЗ).

В случае годовой инвентаризации указанные результаты должны быть отражены в годовой бухгалтерской отчетности (п. 5.5 Методических указаний по инвентаризации). касса, дебиторы и кредиторы.

При выявлении в результате инвентаризации имущества, которое не подлежит дальнейшему использованию в связи с моральным устареванием и (или) порчей, такое имущество подлежит списанию с учета.

Также с балансового учета списывается задолженность с истекшим сроком исковой давности. ст 196 ГК РФ срок исковой давности 3 года, задолженность по взносам/ мы начислили, но деньги не поступили/

Выявлена недостача

В бухгалтерском учете недостачи отражаются на дату, по состоянию на которую проводилась инвентаризация (п. 4 ст. 11 Закона о бухучете).

- если лицо, виновное в возникновении недостачи, установлено, – взыскивается с этого лица;
- если лицо, виновное в возникновении недостачи, не установлено, – списывается в прочие расходы.

Проводка	Операция
Д 94 - К 01 (10, 41, 43, 50)	Списана стоимость утраченного имущества
Д 73 (76) - К 94	Стоимость недостач отнесена на виновных лиц
Дт 50 (51, 70) - К 73 (76)	Стоимость недостач взыскана с виновного лица
Д 91 - К 94	Сверхнормативная недостача списана в расходы

Ситуация 1. Лицо, виновное в возникновении недостачи, установлено. В этом случае стоимость недостач учитывается в расходах на одну из следующих дат (пп. 8 п. 7 ст. 272 НК РФ):

- или признания виновным суммы ущерба (например, на дату заключения с работником соглашения о добровольном возмещении ущерба);
- или вступления в силу решения суда о взыскании с виновного суммы ущерба.

Ситуация 2. Лицо, виновное в возникновении недостачи, не установлено. Тогда стоимость недостач учитывается в расходах на дату составления одного из следующих документов (пп. 5, 6 п. 2 ст. 265 НК РФ):

- или постановления о приостановлении предварительного следствия по уголовному делу в связи с тем, что лицо, подлежащее привлечению в качестве обвиняемого, не установлено;
- или документа компетентного органа, подтверждающего, что недостача вызвана чрезвычайным происшествием.

Например, при пожаре такими документами будут справка из органов противопожарной службы (МЧС), акт о пожаре и протокол осмотра места происшествия.

Выявлены излишки имуществ

Рыночную стоимость такого имущества можно подтвердить одним из следующих документов:

- или справкой, составленной самой организацией на основе доступной информации о ценах на такое же имущество (например, из СМИ);
- или отчетом независимого оценщика.

Проводка в бухгалтерском учете будет такая:

Проводка	Операция
Д 01 (10, 41, 43, 50) - К 91	Отражены излишки, выявленные при инвентаризации

Результаты инвентаризации и предложения обязательно выносятся информативно , а в случае нарушений на решение общего собрания.

Пример: по экспликации 1993г. детская площадка площадь 400кв.м, Постановлений администрации города на передачу данной площади физическим лицам нет, площадки нет ст 7.1 КОаП самовольный захват земельного участка.

Ширина дороги 6метров при визуальной проверки у нас ширина разная от 4,5 до 6метров- в чем дело??? и тд

Материальные ценностью стоимостью

40000 т.руб бухучет

100000 т.р налоговый учет

До 40000т.р будет в эксплуатации от 1 до 2 лет без последующей продажи полностью списывается без отражения в налоговом учете, 010 забалансовый счет. И списывается на затраты.

060-050 приобретение через кассу; 060-051 приобретение через р/счет; 010- 060 и 026-010 передача в пользование списание стоимости на затраты.

Обзор инвентаризации

Обязанность проведения инвентаризации п. 3 ст.11 ФЗ 402 О бух. учёте от 2011 года. Вступившего в силу с 1.01.2013 года.

Касса, кредиторы, дебиторы, т.е. те, с кем заключены договоры ТБО и МОЭСК. Перед составлением годовой бух.отчётности , учётные данные на 1 января текущего года.

Раз в три года имущество общего пользования (ст.1 гл.1 ФЗ-66) с 01.01.2019г. ст. 3 пп.5,6,8. Сопоставление с экспликацией генплана или разбивочного плана. А также при пожаре и хищениях. Все приказы по инвентаризации, итогам инвентаризации – бланки госкомстатовские.

Инвентаризационная комиссия назначается приказом председателя, входят члены правления, бухгалтер и др.

Что проверяем.

1. Невидимое имущество: земельные участки общего пользования под ЛЭП, скважины, пожарный водоём, т.е. то, что неразрывно связано с землёй (ст.130 ГК РФ).
2. Движимое имущество: денежные ср-ва, инструменты, пожарная мотопомпа (ст.130 ГК РФ).
3. Недвижимое имущество должно быть зарегистрировано надлежащим порядком в ЕГРН и иметь собственника (ст.131 ГК РФ), только после регистрации прав собственности СНТ получает право владеть, распоряжаться имуществом (ст.209 ГК РФ) (нельзя застраховать сторожку, если она не на учёте). Правило распоряжения, ограничения сделок с ИОП должно быть оговорено в Уставе садоводческого объединения, т.к. это имущество неделимо (дорога и др.).

Право собственности на здания, сооружения, др. вновь созданное имущество подлежит регистрации и возникает с момента такой регистрации (ст.219 ГК РФ).

Инвентаризационная комиссия представляет протокол заседания комиссии, к нему прилагаются сличительные ведомости.

Приказом утверждения результатов инвентаризации обязательно является предписание о порядке устранения выявленных расхождений.

Также отражается имущество, которое не подлежит дальнейшему использованию в связи с моральным устареванием, порчей, - оно подлежит списанию.

Также с баланса списывается задолженность с истекшим сроком исковой давности (ст.196 ГК РФ) (срок исковой давности 3 года; взносы начислены, деньги не сданы).

Пример результата ИОП по эксплуатации 1993. Детская площадка 400 кв.м., постановления администрации на передачу данной площадки физ. лицу нет, площадки нет (7.1 КОАП).

Инвентаризация земли 30 апреля 2019г

Россиян ждет массовая инвентаризация недвижимости и земли

Вопрос выявления неучтенных объектов обложения налогом на имущество давно прорабатывается ФНС. На этот раз к решению подключилось и Министерство экономического развития РФ, заявившее о намерении властей провести полную инвентаризацию всех объектов недвижимости и земельных участков. Подробнее о планах масштабной инвентаризации читайте в нашей статье.

Для чего нужна массовая инвентаризация

В настоящее время сложилась ситуация, когда на частных земельных участках построено множество объектов, значительная часть которых является капитальными, а значит подлежит обложению налогом на имущество. Однако в установленном порядке такие объекты не зарегистрированы, а значит начислить на них налог ИФНС не вправе.

Похожая ситуация и с самими земельными участками. По оценкам специалистов, около 70% участков не имеют четких границ или измерены неверно, что опять же содержит резервы для дополнительных налоговых поступлений в бюджет.

Как планируется проводить инвентаризацию на практике

Попытки выявить неучтенные объекты и актуализировать базу Росреестра уже предпринимались. Примером тому стал эксперимент, проведенный в Московской области, когда для выявления таких объектов использовались летательные дроны.

Однако практика показала, что полностью механизировать этот процесс невозможно: в качестве объекта недвижимости дроном фиксируются и те постройки, которые таковыми не являются (надувной бассейн, дровяной сарай и т.д.). Выставлять владельцам требования о регистрации объектов только на основании фотосъемки с дрона было бы ошибочным и более того, подрывало бы репутацию государственных органов многочисленными жалобами владельцев имущества на необоснованные требования.

Очевидно, что фотосъемка с дрона может быть только источником исходной информации, которую в дальнейшем необходимо обработать вручную и проанализировать. Для этого на место должна прибыть выездная группа, в

составе которой должен быть кадастровый инженер, и убедиться, что выявленный дроном объект действительно отвечает признакам капитального строения. Только после этого владельцу можно выставить уведомление о необходимости поставить имущество на кадастровый учет. А учитывая масштаб территории России и ограниченные человеческие ресурсы Бюро технической инвентаризации, задача представляется практически непосильной. Поэтому поиск универсального механизма проведения массовой инвентаризации продолжается.

Законны ли такие проверки?

У собственников имущества может возникнуть вопрос, насколько законно требование проверяющих допустить их на территорию участка и дать возможность осмотреть спорные объекты.

Такое требование совершенно законно: административное обследование предусмотрено ст.71.1 Земельного кодекса РФ. Что касается результатов обследования, то в случае, если собственник желает оспорить, что баня или сарай являются объектом недвижимости, он может обратиться в суд. Ответчиками выступят ФНС и Федеральная служба госрегистрации, кадастра и картографии.

Итоги

В ближайшее время следует ожидать массовой инвентаризации объектов недвижимости по всей территории России. Ситуация осложняется поиском универсального метода проведения проверки. Однако сам вопрос о необходимости такой работы уже решен и проведение ее – вопрос времени. Подобные действия позволят актуализировать базу Росреестра и увеличить налогооблагаемую базу.

ОХРАННЫЕ ЗОНЫ

Как узнать информацию об охранных зонах, если ее нет в Росреестре?

Если в Росреестре не отражены сведения об охранных зонах или красных линиях, это не значит, что их нет. Внимательный читатель может возразить, сославшись на статью 106 Земельного кодекса РФ, в которой указано: зоны с особыми условиями использования территорий считаются установленными со дня внесения их в ЕГРН. И на ранее действующую статью 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ. Отчасти читатель будет прав.

Дело в том, что требование об обязательном включении различных особых зон в ЕГРН появилось не так давно. Раньше такие зоны просто устанавливались соответствующим решением уполномоченного органа. А есть и такие, которые существуют в силу закона (например, береговая полоса водного объекта или охранная зона линии электропередач), то есть вне зависимости от наличия или отсутствия принятых в отношении них решений или записей в ЕГРН.

Где узнать информацию об охранных зонах.

Помимо ЕГРН закон предусматривает еще и ведение Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, или сокращенно — ИСОГД.

Это специальная информационная база, в которой содержатся сведения о планируемом развитии территории, о планируемой застройке. В ИСОГД попадают все сведения из Генерального плана и Правил землепользования и застройки вашего населенного пункта, проектов планировки и проектов межевания территории, правил благоустройства, а также о зонах с особыми условиями использования территорий.

Сейчас ИСОГД ведут органы местного самоуправления — местная администрация либо подотчетный ей орган. Цель создания и ведения ИСОГД состоит в том, чтобы обеспечить всех участников гражданского оборота сведениями, которые необходимы для осуществления градостроительной деятельности.

Например, градостроительный план земельного участка, который обязательно нужно получить для строительства, является частным случаем предоставления сведений из ИСОГД.

Как получить сведения из ИСОГД.

Для этого нужно обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о предоставлении сведения из ИСОГД.

Обратите внимание, что в вашем населенном пункте может быть утвержден административный регламент, в соответствии с которым и выдают сведения из ИСОГД. Административным регламентом утверждена форма самого заявления, а также перень необходимых документов.

Сведения из ИСОГД предоставляются в форме:

- справки о документированных сведениях, содержащихся в ИСОГД, относительно определенного объекта недвижимости;

- копии документа, содержащегося в ИСОГД;
- графической выписки относительно определенного объекта недвижимости.

Закон предусматривает, что сведения из ИСОГД могут предоставляться как за плату, так и бесплатно. Этот вопрос урегулирован отдельно в каждом населенном пункте, что также подлежит отражению в административном регламенте.

Максимальные расценки установлены постановлением Правительства РФ от 09.06.2006 № 363 "Об информационном обеспечении градостроительной деятельности" и составляют:

1000 рублей за предоставление сведения из одного раздела ИСОГД;

100 рублей за предоставление копии одного документа, содержащегося в ИСОГД.

Это вообще законно?

Вполне.

Во-первых, само наличие ИСОГД урегулировано Градостроительным кодексом РФ и многочисленными подзаконными актами.

Кроме того, в судебной практике на настоящий момент сложилось мнение, что сведений из ИСОГД зачастую достаточно, чтобы подтвердить наличие зоны с особыми условиями использования территории.

В противном случае, только лишь факт отсутствия таких сведений в ЕГРН позволял бы участникам гражданского оборота игнорировать специальные правила, установленные в целях защиты определенных территорий.

Что значит статус ранее учтенный земельный участок?

К такой категории относят участки земли, права на которые возникли и не прекращены до 1 марта 2008 года, т.е. до момента вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ.

Земельный надел может принадлежать на праве: собственности; бессрочном или постоянном пользовании; пожизненном наследуемом владении; аренды. При этом такой участок не прошел процедуру межевания и учтен в базах Росреестра без границ.

До вступления в действие Закона 221-ФЗ постановка на кадастровый учет осуществлялась в соответствии с Федеральным законом № 28-ФЗ.

Ранее учтенным считается участок, который согласно его требованиям, содержится в записях инвентаризационных описей, поземельных книгах, журналах учета кадастровых номеров, списках плательщиков налога на землю, книгах выдачи свидетельств о праве собственности, имеет право-удостоверяющие документы, оформленные в установленном порядке.

При переходе на единую систему ведения государственного реестра недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ все ранее учтенные участки подлежат межеванию и перерегистрации.

Чем отличается ранее учтенный земельный участок от учтенного?

Статус «Учтенный» присваивается тем наделам, сведения о которых в Росреестре отражены в полном объеме: габариты, точные границы, иные характеристики, дающие возможность точно идентифицировать объект недвижимости среди прочих подобных. Результатом постановки на учет является свидетельство о праве собственности или выписка из ЕГРН.

Ранее учтенные участки в реестре значатся без обозначения точных границ, поскольку они не прошли процедуру межевания.

Для того, чтобы перевести землю в статус «учтенный» необходимо обратиться к специалистам, которые имеют право осуществлять кадастровые работы.

Законом предусмотрена смена статуса «ранее учтенный» и «учтенный» на «архивный» в без заявительном порядке. Это возможно: при регистрации прав на иные объекты, которые сформированы из такого участка; участок находился в собственности государства или муниципалитета до разграничения и регистрации права аренды хотя бы на один из вновь образованных наделов.

Как узнать статус земельного участка?

Всю информацию об участке земли, которая содержится в базах Росреестра, получить достаточно просто. Для этого существует один из онлайн-способов: публичная кадастровая карта. Поиск осуществляется по уникальному кадастровому номеру. В карточке сведений об участке содержится информация, которая была занесена в базы при государственной регистрации; сервис справочной информации о недвижимых объектах. Потребуется последовательно заполнить электронную форму. В результате

сформируются все справочные данные по участку, которые содержатся в базе на момент запроса.

Здесь же можно уточнить и статус. Как изменить статус земельного участка на «Учтенный» и поставить на кадастровый учет как «Ранее учтенный» Владелец участка со статусом «Ранее учтенный» следует знать, что он не сможет совершать сделки, связанные с таким объектом.

Вроде и правоустанавливающие бумаги все на руках, но без дополнения сведений в Росреестре выписку из ЕГРН получить невозможно. Поэтому необходимо произвести межевание и обратиться в Росреестр с соответствующим заявлением о внесении данных по участку.

Особенностью таких земель является отсутствие строго установленных границ участка. Информация о площади надела содержится только в документах владельца. В момент их выдачи точный обмер площади участка не производился. На оборотной стороне документа наносили примерный чертеж, из которого можно было сделать выводы о размере и конфигурации участка. По прошествии значительного количества лет эти параметры могли претерпеть изменения. Поэтому без точного установления местоположения участка невозможно дополнить сведения о нем.

Для межевания необходимо обратиться к лицензированному специалисту, который по результатам исследования выдаст межевой план. Допустимо произвести такие работы одновременно нескольким соседям, если ранее границы не были установлены. Для проведения таких мероприятий согласие соседей является обязательным условием. После того, как план готов, собственник участка должен обратиться в орган Росреестра или ближайший МФЦ со следующими документами: заявление установленной формы о ГКУ и ГРП ; гражданский паспорт; право подтверждающий документ (договор аренды, свидетельство о праве собственности, документ о бессрочном пользовании или владении наделом, разрешение органов местной власти); межевой план.

На обработку документов и внесение изменений в сведения, содержащиеся в Росреестре, уходит примерно 10-12 дней. После того, как вся процедура полностью завершена, статус участка станет «учтенный» и собственник получит на руки выписку из ЕГРН.

Что не нужно ставить на кадастровый учет?

Проблема заключается в том, что далеко не всегда ясно, относится ли постройка к недвижимости или нет.

По основному определению в Гражданском кодексе к недвижимости относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также жилые и нежилые помещения и машино-места.

На практике, в том числе при вынесении судебного решения, одного того признака недостаточно. Поэтому со временем были выработаны, пусть не утвержденные, но достаточно обоснованные критерии отнесения объекта к недвижимому имуществу:

невозможность перемещения без ущерба назначению;

не сборно-разборный характер конструкции;

наличие прочно связанного с общей конструкцией капитального фундамента;

наличие подведенных стационарных или временных коммуникаций;

соответствие назначения виду разрешенного использования земельного участка;

отнесение к объектам капитального строительства по материалам ранее проведенной технической инвентаризации, проектной и иной документации;

наличие разрешения на строительство;

самостоятельное нахождение в гражданском обороте;

объект не является составной частью объекта капитального строительства.

Также существуют сводные перечни видов объектов, предложенные Управлением Росреестра по Московской области с целью выработки единой правоприменительной практики в письме №50-700-10.1017/19 от 07.02.2019.

Перечень объектов, не относящихся к объектам недвижимости:

Участки недр, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, предприятия как имущественные комплексы.

Временные постройки, киоски, навесы.

Объекты, в наименованиях которых присутствуют слова "сборно-разборный".

Ограждение и забор.

Автомобильная дорога с дорожным покрытием из гравия и щебня.

Пруды, водохранилища.

Краны стационарные (мостовые, порталные, козловые, консольные, краны-штабелеры), подкрановые пути.

Составные части автомобильных дорог: светофорные сигнализации, пешеходные дорожки, автопарковки, остановочные пункты, асфальтовые покрытия, тротуары.

Лестницы.

Башни сотовой связи.

Могилы, могильники для захоронения отходов, мусора, животных, пункты захоронения отходов, скотомогильники.

Беседки.

Плоскостные объекты благоустройства: площади, площадки (в т.ч. смотровые), замощения.

Земляная насыпь.

Объекты благоустройства с многолетними насаждениями: парки, скверы.

Плоскостные объекты спорта: площадки (волейбольные, баскетбольные), футбольные поля, поля для гольфа, хоккейные коробки, катки, теннисные корты.

Картодромы, автодромы.

Аттракционы.

Питомники для служебного собаководства, городок для служебных собак, вольеры для животных.

Мачты (осветительные, радиомачты).

Ёмкости, резервуары (подземные, наземные), баки.

Металлические здания.

Мелиоративные трубчатые сооружения.

Блочный пункт на газопроводе высокого и низкого давления.

Торговый павильон, совмещенный с остановкой общественного транспорта.

Рекламная конструкция.

Остановочно-торговый комплекс.

Мемориальные доски.

Фонтаны.

Силосные ямы, выгребные ямы.

Водозаборные скважины, созданные физическими лицами на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства.

Колодцы, созданные физическими лицами на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, дачного строительства, садоводства.

Веранды.

Объекты, которые могут быть отнесены к объектам недвижимого при наличии разрешения на строительство (ввод в эксплуатацию) или судебного акта, из которого прямо следует, что объект является объектом недвижимости:

Автостоянки.

Памятники известным людям, мемориальные композиции (комплексы), являющиеся объектами культурного и исторического наследия.

Памятники выдающимся людям, скульптурные композиции, посвященные историческим событиям, обелиски, не являющиеся объектами культурного и исторического наследия.

Полигоны, омшаники.

Гидрометеорологические объекты, метеорологические станции. 6. Дамбы.

Подпорные стенки.

Водозаборные скважины, артезианские скважины.

Колодцы.

Золошлакоотвалы, хвостохранилища.

Береговые объекты навигации.

Взлетно-посадочные полосы.

Галереи.

Пожарный пирс.

Более подробный разбор классификации недвижимости доступен в Справочнике кадастрового инженера.

Росреестр рассказал, как дачникам регистрировать свои теплицы.

Например, как вышло с «обязательной» регистрацией всех строений на дачных, садовых или личных подсобных участках.

Вероятнее всего, шум вокруг обязательной регистрации построек на земельных участках в садоводствах или выделенных для ведения личного подсобного хозяйства начался после того, как было объявлено о введении с 1 января 2019 года закона № 217-ФЗ, называемого «новым законом для дачников». В нём определены новые правила для надворных построек, строительства садовых или жилых домов. И тут же доморощенные эксперты со всех сторон начали вещать о том, что все постройки на участках должны быть зарегистрированы в Росреестре. Иначе, мол, не зарегистрировавших право собственности на баню, сарай, гараж или теплицу ждут штрафы и решение о сносе построек.

Чтобы внести ясность в эту сумятицу, мы решили обратиться к тем, кто знает о регистрации прав собственности на недвижимое имущество больше всех экспертов вместе взятых, (Росреестр).

Действительно, у россиян есть право зарегистрировать право собственности на объекты недвижимости, расположенные на принадлежащем конкретному гражданину земельном участке. Для этого нужно выполнить несколько условий.

Первое – объект должен быть именно объектом недвижимости, то есть быть прочно связанным с землёй. Перемещение таких объектов должно быть невозможно без несоразмерного ущерба их назначению.

Получается, что та же баня или гараж – это объекты недвижимости. А вот теплица – уже нет, если она не построена на постоянном фундаменте. Её в любой момент без особого ущерба для назначения можно перенести на другой конец участка.

– Второе условие регистрации права на объект недвижимости – это желание владельца участка, – Если гражданин действительно хочет зарегистрировать право собственности на гараж или иное строение на его земельном участке, он должен вызвать кадастрового инженера, который составит технический план объекта недвижимости, где будут указаны все характеристики: площадь, этажность, расположение на участке. С этим документом он приходит в один из офисов МФЦ и пишет заявление о регистрации права собственности на объект недвижимости. Если гражданин, владеющий участком, не хочет регистрировать сарай, баню, гараж, и прочие нежилые объекты, его никто не может заставить это делать. Регистрация права

собственности на эти объекты недвижимости не является обязанностью гражданина и осуществляется по желанию правообладателя земельного участка по его заявлению.

Вот и всё. Не хотите регистрировать – не надо. Никто не придёт, не проверит и не оштрафует. Хотите регистрировать – пожалуйста.

И тут возникает резонный вопрос: а можно как-то «разрегистрироваться» – снять право собственности на объект нежилой недвижимости, снять его с учёта?

– Снятие с учёта объектов недвижимости возможно, но только в двух случаях, – Первый – это уничтожение объекта недвижимости (гибель имущества). Если гараж, сарай, баня сгорели или разрушились от старости или были разобраны по иной причине, то владелец может снять их с учёта. Для этого опять же нужно вызвать кадастрового инженера, который составит акт обследования. В акте должно быть указано, что объект недвижимости не существует (снесен, сгорел и т. д.). Далее та же схема: пишется заявление, к нему прилагается акт – и объект с учёта снят. Второй случай – это решение суда, вступившее в законную силу, о прекращении прав на объект: например, о том, что указанный объект недвижимостью не является.

Право на регистрацию права собственности на объекты нежилой недвижимости на участке было у граждан давно. И некоторые владельцы земельных участков регистрировали права на нежилые строения. А может ли наследник или покупатель, к примеру, при вступлении в право собственности не регистрировать эту самую собственность на нежилые объекты?

– если человек получил в наследство земельный участок со строениями на нём, на которые предыдущий владелец зарегистрировал право собственности, то право на данную недвижимость возникает у него с момента открытия наследства, в том числе на все недвижимые объекты на данном участке. По общему правилу, законодательством не допускается частичное наследование имущества: это возьму, а вот это нет. Или всё, или ничего.

Вместе с тем, если наследник вступил в наследство, нотариус при выдаче свидетельства о праве на наследство в соответствии с «Основами законодательства РФ о нотариате» самостоятельно направляет заявление о

регистрации прав и прилагаемые к нему документы в Росреестр в электронном виде.

Так что, уважаемые дачники, можете расслабиться: регистрация права собственности на объекты нежилой недвижимости – ваше право, а не обязанность. По крайней мере, пока.
