«**Я продала дом и землю в 2016 году. Но до сих пор приходят извещения из налоговой инспекции на уплату налога за землю. Налоговая инспекция ссылается на сведения Росреестра. В чем причина неправомерности начисления налогов**?»- *спрашивает Митяева Е.Н. (с. Березовка, Первомайский район)*

*На вопрос отвечает начальник Межмуниципального Новоалтайского отдела О.В. Исакова:*

Такая ситуация возникает довольно часто по земельным участкам, предоставленным в постоянное (бессрочное) пользование, а также на объекты незавершенного строительства, прекратившие существование в связи с окончанием строительства.

На основании п. 1 ст. 131 Гражданского кодекса РФ право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) органами, осуществляющими государственную регистрацию прав.

В соответствии с нормами законодательства о государственной регистрации недвижимости государственная регистрация прав имеет заявительный характер и является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Зачастую граждане при совершении сделок с объектами недвижимости не обращают внимания на прекращение своих прав. Так, если земельный участок находился не в собственности, а на праве постоянного (бессрочного) пользования, то он не является предметом сделки. Продается дом, расположенный на этом участке, право собственности продавца на него переходит к покупателю. А земельный участок (собственность государства) остается в постоянном бессрочном пользовании продавца до того момента, пока покупатель дома не зарегистрирует свое право на этот участок.

Лица, которым земельные участки предоставлены в постоянное (бессрочное) пользование, не вправе распоряжаться такими земельными участками ([п. 3 ст. 269](consultantplus://offline/ref=1506D4F1979FC3F1858C7BD26A76C8D4652DB6C40ADE1C79B231BBCC4530DE2BB8C311800B128C97R2nEI) ГК РФ). В соответствии с [п. 1 ст. 45](consultantplus://offline/ref=1B0BB60006D1308F30940B9D5EAF3F14CFF87FE26DCB6E413BD2762A58016301A4A74F0E4226SChDI) Земельного кодекса РФ право постоянного (бессрочного) пользования может быть прекращено в добровольном порядке путем подачи землевладельцем заявления об отказе от права в орган власти (администрацию - Комитет по управлению имуществом).

На основании заявления администрации в Росреестр и Решения о прекращении права запись о праве постоянного (бессрочного) пользования будет погашена и информация передана в ИФНС. До момента внесения записи о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования на основании вышеуказанного решения органа власти правообладатель земельного участка остается плательщиком земельного налога.

Также встречаются ситуации, когда после завершения строительства объекта, правообладатель регистрирует свои права на оконченный строительством объект недвижимости, не прекращая при этом ранее зарегистрированные права на объект незавершенного строительства.

В результате в ЕГРН возникает «задвоение» - имеются записи о правах на один и тот же объект, но в разной степени готовности (жилой дом и объект незавершенного строительства), и оба этих объекта будут облагаться налогом на имущество. (Особенно такая ситуация характерна для объектов, строительство которых завершено в период с октября 2013 года и до 01.01.2017).

Таким образом, представление заявления о прекращении прав в ЕГРН - необходимая процедура, исключающая начисление налогов на фактически неиспользуемые и (или) прекратившие свое существование объекты.

Во избежание двойного налогообложения следует своевременно подать заявление о прекращении права на такой объект в КАУ МФЦ.

Как увидеть, прекращены или действуют права на уже «не Ваши» объекты? Запросить в КАУ МФЦ выписку на эти объекты. Также все принадлежащие Вам объекты, дата возникновения и прекращения, обременения прав на них отражены в Вашем личном кабинете на сайте Росреестра (зарегистрироваться в личном кабинете Росреестра можно через портал госуслуг).