



Реализация SCRUM–подхода на примере выявления незарегистрированных домов

**Московская областная Дума
Экспертная дискуссионная площадка «Открытая трибуна»**

Проект Миноблмущества

Московская область, январь 2017 г.



Немного о проблеме

- 1. Отсутствует информация о количестве неоформленных объектов недвижимости.**
- 2. Отсутствует обязательность оформления прав на недвижимое имущество.**



Цель проекта

- 1. Выявить на территории Московской области объекты недвижимого имущества с неоформленными правами.**
- 2. Вовлечь в налоговый оборот выявленные объекты недвижимости (не менее 500 000 объектов до конца 2017 г.).**



Этапы реализации проекта

июнь 2016

1-й этап

**Разработана технология массовой инвентаризации
территории с нанесением информации на карту
(ВИС Главархитектуры МО)**



Что видим?





Реализация технологии

Для выявления неоформленных объектов требуется:

№ п/п	Ресурсы	На 1 объект
1.	Людей	1 человек
2.	Времени	5 минут
3.	Денег	65 рублей



Плюсы и минусы технологии



1. Населенные пункты обрабатываются по всем видам и типам объектов.

2. Формируется полная информации об объектах. Устанавливаются связи: БТИ- ГКН-ЕГРП-ФНС



1. Долго

2. Дорого

3. Ошибка при выявлении – до 25%



Причины ошибок при выявлении объектов

- 1. Ошибки в написании адреса объекта**
(адрес земельного участка не совпадает с адресом объекта; различное написание адреса в ГКН и ЕГРП)

- 2. Учет земельного участка в «0» квартале**
(земельный участок учтен в кадастре без координат границ, что делает его идентификацию на карте невозможной)



ВЫВОД

Получается полная база данных, но низкая скорость
выявления объектов.



Необходима иная технология выявления
неоформленных объектов



Этапы реализации проекта

конец сентября 2016

2-й этап – создание команды

**Создали SCRUM-команду,
нацеленную на конкретный результат**



SCRUM TEAM

Создана проектная команда

- Миноблмущество
 - ГУП МО «МОБТИ»
-

Руководитель проекта

Аверкиев Андрей Владимирович

Руководитель группы

Мурашов Владислав Сергеевич

Проектная группа:

ГУП МО «МОБТИ»

Шаршунский А.В.

Туманов В.А.

Назаркина А.И.

Миноблмущество

Лавряков Ю.Ю.

Глебов Ю.М.



Технология, разработанная в процессе «Старт-UP» проекта

В процессе «Старт-UP» проекта разработана

новая технология:

1. Выявление земельных участков, у собственников которых отсутствуют права на здания и строения.
2. Визуальный просмотр этих земельных участков и маркирование зданий и строений на них.



Что видим?





Плюсы и минусы технологии



1. Охват всей территории Московской области одновременно.

2. Автоматизированный поиск ЗУ с расположенными на нем объектами.

3. Низкий процент ошибок (*смена фамилии собственником, паспорта*).



1. Невозможность поиска всех незарегистрированных объектов (*поиск не осуществляется на участках без границ; если у собственника есть хотя бы один зарегистрированный ОКС*).



Требуется еще одна технология.



Новая технология

февраль 2017

3-й этап – внедрение новой технологии

Выявление оставшихся объектов



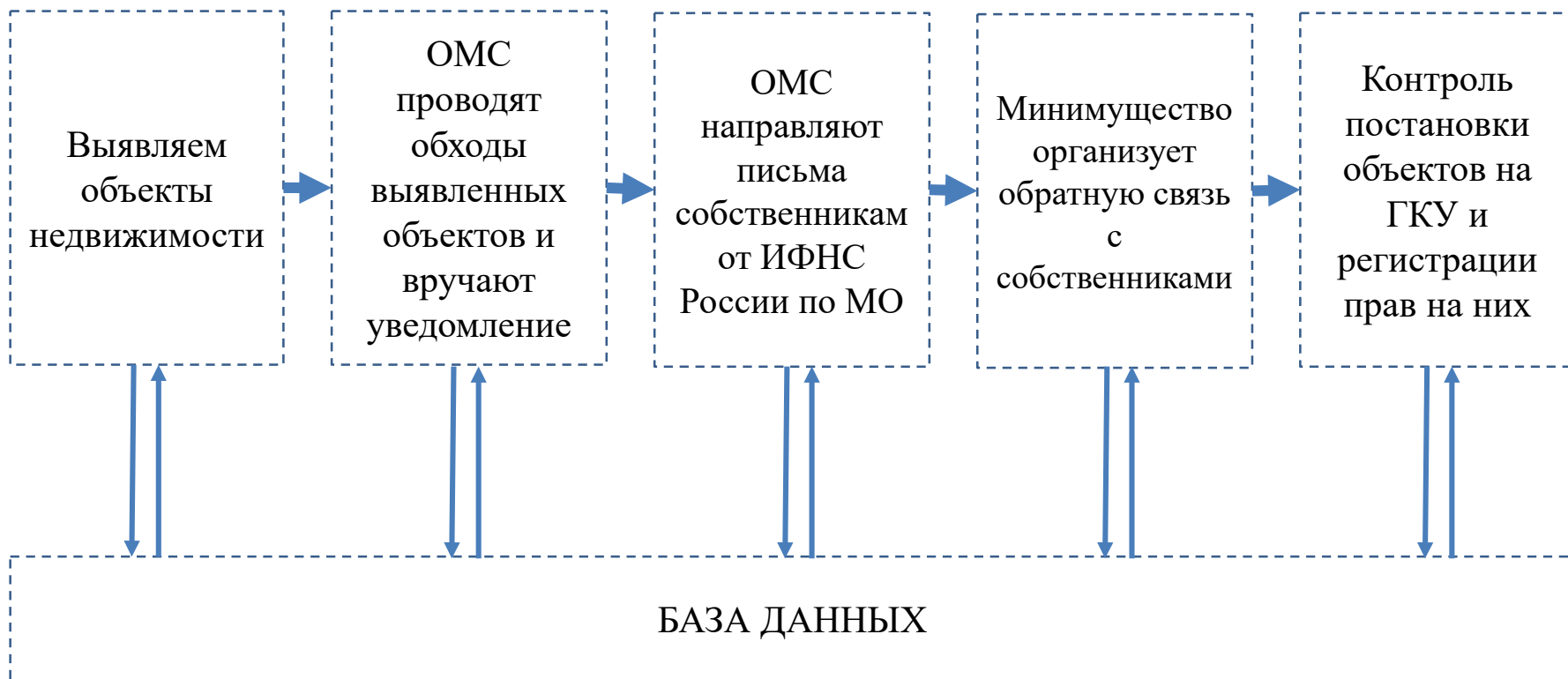
Что видим?



Сопоставление количества контуров объектов на земельном участке с количеством объектов, на которые зарегистрированы права.



Порядок работы





Разработана База данных

- Вся информация о земельных участках и объектах недвижимости содержится в Базе данных.
- Статистика формируется непосредственно из Базы



50:20:0010309:214 (Объекты ЗУ) (1С:Предприятие)

50:20:0010309:214 (Объекты ЗУ)

Главное События объектов

События объектов

Создать

Поиск (Ctrl+F) x

Событие: ☐ Передано в ФНС Событие: ☐ Получены данные по ЗУ из ЕГРП

Период: ☐ Больше или равно 08.11.2016 0:00:00 Объект.Адрес ЕГРП: ☐ Афанасово

Период	↑	Объект	Группа события	Событие	Характеристика	Установил	Комментарий	Путь к источнику
02.11.2016 20:00:39		50:20:0010309:214	Обход	Выполненный обход	01.10.2016			
27.10.2016 0:00:00		50:20:0010309:214	Письма	Отправлено собственнику				
25.10.2016 0:00:00		50:20:0010309:214	Письма	Передано в ФНС				
19.10.2016 0:00:00		50:20:0010309:214	ЕГРП	Получены данные о собственности из ЕГРП				
17.10.2016 0:00:00		50:20:0010309:214	ЕГРП	Получены данные по ЗУ из ЕГРП				
12.10.2016 20:52:26		50:20:0010309:214	ЕГРП	Отправлен запрос в ЕГРП списком по ЗУ				
12.10.2016 20:35:04		50:20:0010309:214	МИО МО	Создан объект				
01.10.2016 0:00:00		50:20:0010309:214	Обход	Запланированный обход	01.10.2016	Юфин		



Участие в проекте ОМС

**Разработана детальная Инструкция
по вовлечению объектов в налоговый оборот**





Исполнительные группы

В органах местного самоуправления созданы исполнительные группы:

Типовой проект постановления о создании исполнительной группы в рамках проекта по вовлечению в налоговый оборот объектов недвижимого имущества

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

_____ № _____

О создании исполнительной группы по проекту по вовлечения недвижимости в налоговый оборот на территории *название муниципального образования*

С целью мобилизации налоговых доходов при реализации на территории *название муниципального образования* Московской области проекта вовлечения в налоговый оборот недвижимости в отношении индивидуальных жилых, садовых и дачных домов, хозяйственных построек, не состоящих на кадастровом учете и права на которые не зарегистрированы, во исполнение п.4 перечня поручений Губернатора Московской области от 28.06.2016 № ПР-476/03-02-03-4 по итогам заседания Правительства Московской области, в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом муниципального образования *«название муниципального образования»*,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Создать исполнительную группу проекта вовлечения недвижимости в налоговый оборот на территории *название муниципального образования*.
2. Утвердить состав исполнительной группы, согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.
3. Определить полномочия исполнительной группы: выявление индивидуальных жилых, садовых и дачных домов, хозяйственных построек, не состоящих на кадастровом учете и права на которые не зарегистрированы; направление и вручение собственникам земельных участков с выявленными объектами писем, уведомлений и информационных материалов; консультирование по вопросам постановки на кадастровый учет объектов недвижимого имущества и регистрации права собственности на них; подготовка информации для формирования реестра объектов, выявленных объектов недвижимости.
4. Руководителю исполнительной группы обеспечить направление еженедельной отчетности по результатам обходов по форме, согласно

Приложение № 1 к Постановлению
администрации *название муниципального образования*
от «__» _____ 2016г. № ____

Состав исполнительной группы

Руководитель исполнительной группы:
Ф.И.О. – заместитель главы администрации *название муниципального образования*
Заместитель руководителя исполнительной группы:
Ф.И.О – депутата Московской областной Думы
Члены исполнительной группы:
Ф.И.О. – сотрудник(и) земельного-имущественного блока администрации *название муниципального образования*
Представитель Министерства имущественных отношений Московской области – заместитель начальника управления оценки, планирования и финансового контроля Глебов Юрий Михайлович;
Сотрудник Инспекции Федеральной налоговой службы России по *название муниципального образования*
Сотрудник МУ МВД России по *название муниципального образования*
Сотрудник государственного унитарного предприятия Московской области «Московское областное бюро технической инвентаризации»;



Установлен план по обходам для ОМС

Муниципальное образование	Еженедельный план обходов до 25.12.2017 (количество участков с выявленными незарегистрированными объектами)
Раменский муниципальный район	150
Чеховский муниципальный район	150
Можайский муниципальный район	150
Клинский муниципальный район	150
Дмитровский муниципальный район	150
Солнечногорский муниципальный район	150
Серпуховский муниципальный район	150
Сергиево-Посадский муниципальный район	148
Ногинский муниципальный район	148
Городской округ Домодедово	135
Ступинский муниципальный район	121
Наро-Фоминский муниципальный район	119
Щелковский муниципальный район	116
Волоколамский муниципальный район	103
Воскресенский муниципальный район	102
Городской округ Мытищи	101
Рузский муниципальный район	100
Городской округ Шаховская	94
Истринский муниципальный район	91
Пушкинский муниципальный район	82
Талдомский муниципальный район	78
Одинцовский муниципальный район	77
Городской округ Егорьевск	70
Коломенский муниципальный район	69
Городской округ Подольск	62
Городской округ Кашира	57
Павлово-Посадский муниципальный район	56
Орехово-Зуевский муниципальный район	53
Городской округ Балашиха	41
Городской округ Серебряные Пруды	40
Городской округ Озеры	39
Шатурский муниципальный район	36
Красногорский муниципальный район	36
Городской округ Химки	31
Луховицкий муниципальный район	30
Городской округ Лобня	27
Ленинский муниципальный район	25
Лотошинский муниципальный район	25
Люберецкий муниципальный район	22
Городской округ Коломна	21
Зарайский муниципальный район	21
Городской округ Жуковский	20
Городской округ Королев	20
Городской округ Электрогорск	20
Городской округ Серпухов	20
Городской округ Черноголовка	20
Городской округ Дубна	20
Городской округ Истрин	20
Городской округ Звенигород	20
Городской округ Котельники	20
Городской округ Электросталь	20
Городской округ Красноармейск	20
Городской округ Долгопрудный	20
Городской округ Лыткарино	20
Городской округ Лосино-Петровский	20
Городской округ Орехово-Зуево	20
Городской округ Бронницы	20
Городской округ Рузский	20

- Плановые показатели по обходам рассчитаны, исходя из прогнозного количества выявленных объектов и поставленной задачи завершить обходы всех земельных участков, на которых выявлены незарегистрированные объекты, к 31 декабря 2017 года.
- Прогнозное количество выявленных объектов получено на основании усредненного коэффициента выявления.
- Усредненный коэффициент выявления рассчитан как отношение фактически выявленных по состоянию на 15 ноября 2016 года объектов ко всем земельным участкам, внесенным в ВИС Главархитектуры МО



Процент исполнения плана по обходам. **ЛУЧШИЕ**

1	Королёв	367%
2	Дубна	246%
3	Одинцовский район	176%
4	Егорьевск	163%
5	Ивантеевка	146%
8	Электрогорск	145%
6	Люберецкий район	141%
7	Воскресенский	126%
9	Коломенский район	116%
10	Лобня	109%
11	Сер. Пруды	108%
12	Дмитровский район	105%
13	Подольск	101%



Процент исполнения плана по обходам.

14	Кашира	99%
15	Долгопрудный	97%
16	Озёры	95%
17	Коломна	92%
18	Луховицкий район	91%
19	Ленинский район	91%
20	С-Посадский	90%
21	Зарайский район	89%
22	Красногорский	88%
23	Раменский район	85%
24	Черноголовка	85%
25	Орехово-Зуевский	80%
26	Химки	80%
27	Солнечногорский	78%
28	Красноармейск	76%
29	Балашиха	73%
30	Электросталь	73%
31	Рошаль	73%

32	Ногинский район	73%
33	Лосино-Петровский	70%
34	Шатурский район	69%
35	Ступинский район	68%
36	Клинский район	64%
37	Шаховская	60%
38	П-Посадский	59%
39	Щёлковский район	55%
40	Мытищи	53%
41	Пушкинский район	53%
42	Звенигород	51%



Процент исполнения плана по обходам. **ХУДШИЕ**

43	Волоколамский	48%
44	Талдомский район	45%
45	Протвино	42%
46	Пущино	39%
47	Лыткарино	31%
48	Наро-Фоминский	26%
49	Лотошинский район	25%
50	Серпуховский	25%
51	Домодедово	21%
52	Серпухов	20%
53	Истринский район	13%
54	Рузский район	13%
55	Чеховский район	11%
56	Можайский район	0%



Процент исполнения плана по отправке писем. ЛУЧШИЕ

1	Дубна	206%
2	Рошаль	158%
3	Зарайский муниципальный район	141%
4	Электросталь	133%
5	Королёв	102%
6	Звенигород	100%
7	Котельники	100%
8	Фрязино	100%
9	Электрогорск	100%
10	Егорьевск	100%



Процент исполнения плана по отправке писем.

11	Серебряные Пруды	94%
12	Коломна	89%
13	Ивантеевка	88%
14	Красногорский муниципальный район	84%
15	Мытищи	77%
16	Лобня	75%
17	Подольск	71%
18	Балашиха	70%
19	Кашира	62%
20	Жуковский	60%
21	Черноголовка	58%
22	Ногинский муниципальный район	57%
23	Пушкинский муниципальный район	54%
24	Раменский муниципальный район	53%
25	Краснознаменск	52%
26	Павлово-Посадский муниципальный район	51%



Процент исполнения плана по отправке писем. ХУДШИЕ

27	Лосино-Петровский	49%
28	Лотошинский муниципальный район	48%
29	Волоколамский муниципальный район	48%
30	Одинцовский муниципальный район	47%
31	Люберецкий муниципальный район	46%
32	Красноармейск	38%
33	Бронницы	38%
34	Шатурский муниципальный район	33%
35	Луховицкий муниципальный район	33%
36	Солнечногорский муниципальный район	28%
37	Щёлковский муниципальный район	28%
38	Сергиево-Посадский муниципальный район	27%
39	Орехово-Зуево	25%
40	Озёры	25%
41	Пущино	24%
42	Воскресенский муниципальный район	24%
43	Долгопрудный	23%
44	Клинский муниципальный район	23%

45	Домодедово	23%
46	Талдомский муниципальный район	21%
47	Шаховская	16%
48	Рузский муниципальный район	7%
49	Серпуховский муниципальный район	5%
50	Ленинский муниципальный район	0%
51	Коломенский муниципальный район	0%
52	Орехово-Зуевский муниципальный район	0%
53	Лыткарино	0%
54	Протвино	0%
55	Ступинский муниципальный район	0%
56	Истринский муниципальный район	0%
57	Наро-Фоминский муниципальный район	0%
58	Серпухов	0%
59	Дмитровский муниципальный район	0%
60	Можайский муниципальный район	0%
61	Химки	0%
62	Чеховский муниципальный район	0%



Освещение проекта по выявлению в СМИ

- Федеральные СМИ – 119 публикаций
- Региональные СМИ – 179 публикаций
- Муниципальные СМИ – 86 публикаций
- Сетевые СМИ – 51 публикация

Всего: 422 публикации





Законодательная инициатива Московской области

**ФНС и Минфином РФ поддержана
инициатива Московской области об
утверждении Перечней земельных
участков, на которых есть объекты с
неоформленными правами.**



Выявление с целью вовлечения в налоговый оборот

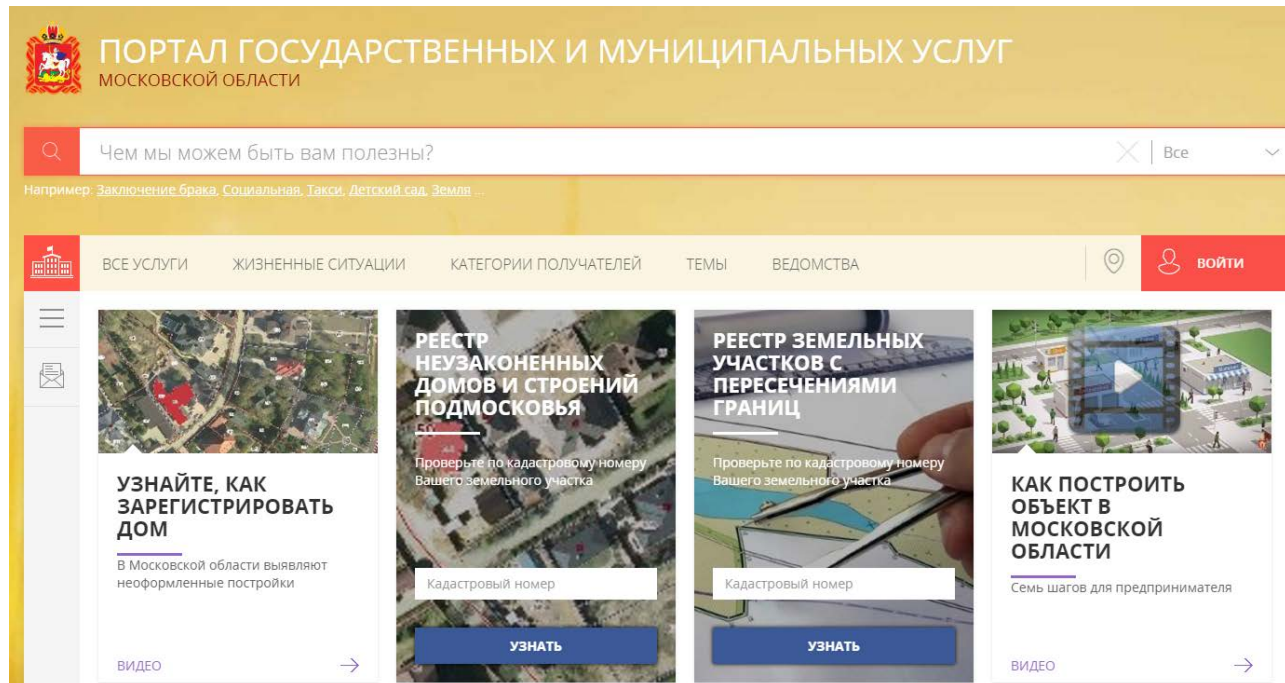
Цель – выявить **500 000** объектов и вовлечь их в налоговый оборот.

За октябрь-декабрь 2016 года выявлено **151 296** земельных участков, которые внесены в Реестр незаконных домов и строений Подмосковья.

Сегодня в Реестре – **182 631** земельный участок.

План на 2017 год - выявить не менее **350 000** объектов, по которым не происходит начисление налогов.

<https://uslugi.mosreg.ru/>





Выявление с целью вовлечения в налоговый оборот

Проектной группой подготовлен информационный ролик о необходимости и порядке оформления прав размещен на первой странице РПГУ (<https://uslugi.mosreg.ru/#>), на официальном сайте Миноблмущества (<http://mio.mosreg.ru/#carousel-photo-0>)





Выявление с целью вовлечения в налоговый оборот

Уточнен алгоритм оформления прав, который изменился с 01.01.2017 г. в связи со вступлением в силу Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Приложение 1
к плану кадастровый № _____ от _____
земельный участок с кадастровым номером _____

АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ПО ПОСТАНОВКЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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



Подготовить технический план на объект недвижимости (подготавливается кадастровым инженером), включающий в себя сведения об объекте на основании представленных заявителем кадастровых работ документов: разрешения на строительство и проектной документации объекта недвижимости (при ее наличии), в случае отсутствия проектной документации - заверенной подписью правообладателя декларация об объекте недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 ФЗ-218.



В случае отсутствия разрешения на строительство в соответствии с ГК РФ:
1) Подать заявление в МФЦ для получения разрешения на строительство земельного участка (ГЗТУ).
2) На основе ГЗТУ подготовить Свод кадастровой приватизации земельного участка (Свод) с обозначением места размещения объекта ИЖС.
3) Подать ГЗТУ в Свод в МФЦ вместе с заявлением в получении разрешения на строительство.



Оплатить государственную пошлину – 350 рублей за регистрацию права собственности (размер государственной пошлины установлен ст.333.33 Налогового кодекса РФ).



Подать заявление в любой МФЦ или в орган регистрации прав на государственный кадастровый учет и регистрацию права независимо от места нахождения объекта недвижимости с приложением к нему документов:
• правоустанавливающий документ на земельный участок, если не зарегистрировано право на такой земельный участок;
• технический план в электронном виде, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера;
• квитанция об оплате госпошлины.



Получить выписку из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах удобным для заявителя способом, указанным в заявлении при подаче документов: (кратчайший срок получения – 10 рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав, 12- рабочих дней с даты получения документов в МФЦ).

На гаражи и здания вспомогательного использования на земельном участке под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), личное подсобное хозяйство (ЛПХ), на дом, гараж или здание вспомогательного использования, расположенные на садовом или дачном земельном участке.



Подготовить технический план на объект недвижимости (подготавливается кадастровым инженером), включающий в себя сведения об объекте недвижимости на основании декларация об объекте, предусмотренной частью 11 статьи 24 ФЗ-218 и заверенной подписью правообладателя, а также описанием площади объекта и его местоположения на земельном участке.



Оплатить государственную пошлину – 350 рублей за регистрацию права собственности (размер государственной пошлины установлен ст.333.33 Налогового кодекса РФ).

Подать заявление на государственный кадастровый учет и регистрацию права в любой МФЦ или в орган регистрации прав независимо от места нахождения объекта недвижимости с приложением к нему документов:
• правоустанавливающий документ на земельный участок, если не зарегистрировано право на такой земельный участок;
• технический план в электронном виде, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера;
• квитанция об оплате госпошлины.

Получить выписку из единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных правах удобным для заявителя способом, указанным в заявлении при подаче документов: (кратчайший срок получения – 10 рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав, 12- рабочих дней с даты получения документов в МФЦ).

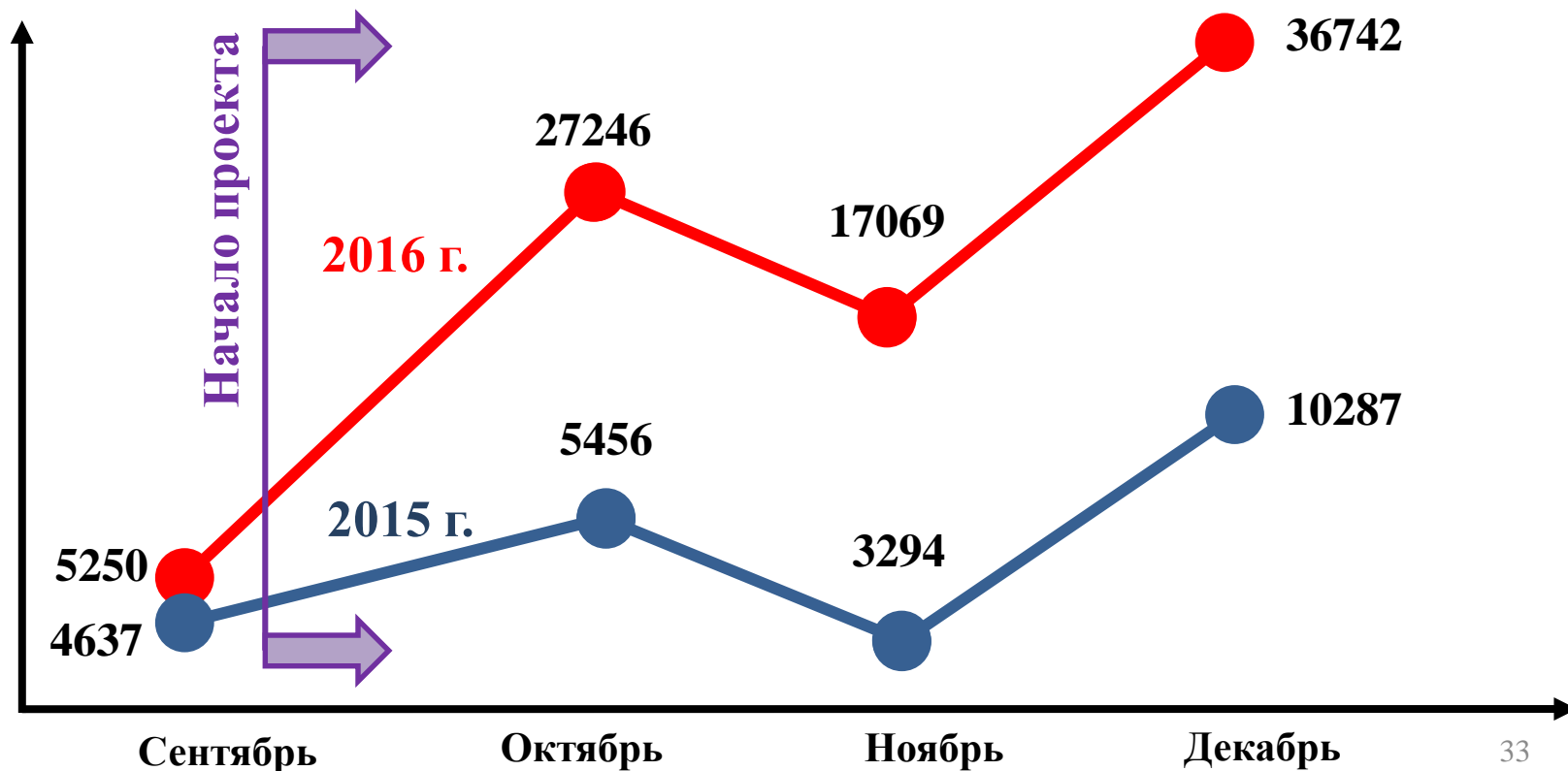
Оформляется (в связи с регистрацией прав на объект недвижимости) также на «Форме государственного учета Московской области» (zabug.mosreg.ru)



Вовлечение в налоговый оборот

За октябрь-декабрь 2016 года поставлено на кадастровый учет **81 057** объектов. Это дает годовой налог более **246,0 млн. рублей.**

План на 2017 год - обеспечить вовлечение в налоговый оборот не менее **420 000** объектов с общей суммой начисления годового налога не менее **1,56** млрд. рублей.





Проблемы

- 1. Крыши и навесы – не всегда по аэрофотосъемке можно однозначно идентифицировать объект.**
- 2. Объекты незавершенного строительства – как определить готовность здания к эксплуатации.**
- 3. Разрешение на строительство - причины отказов.**
- 4. 218-ФЗ от 13.07.2015 – нововведения в законодательстве с 01.01.2017 г.**
- 5. Огородничество.**
- 6. Временные сооружения. Определение капитальности объекта.**