

МИНИСТЕРСТВО ПО НАЛОГАМ И СБОРАМ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ДЕПАРТАМЕНТ ПО ГУМАНИТАРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
УПРАВЛЕНИЯ ДЕЛАМИ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ИМУЩЕСТВУ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

18.01.2018 №15-16/00223/04/105/10-8/184/ВН

О некоторых вопросах работы с недвижимым имуществом, на которое обращается взыскание в счет неисполненного налогового обязательства, неуплаченных пеней

Решение о наложении ареста на недвижимое имущество плательщика в целях обращения на него взыскания в счет неисполненного налогового обязательства, неуплаченных пеней принимается налоговым органом по результатам изучения информации, содержащейся в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – регистр недвижимости)*, а также в бухгалтерских и иных документах плательщика.

1. В случае принятия решения о наложении ареста на недвижимое имущество налоговому органу следует:

1. Письменно обратиться в местный исполнительный и распорядительный орган (далее – исполком) за содействием в части направления специалистов, компетентных в вопросах законодательства об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности и законодательства об охране и использовании земель для оказания помощи при проведении описи недвижимого имущества.

2. В ходе проведения ареста недвижимого имущества:

2.1. совместно с представителем (представителями) исполкома оценить законность возведения подлежащего аресту объекта недвижимого имущества (капитального строения (здания, сооружения), незавершенного законсервированного капитального строения, изолированного помещения, машино-места), в том числе изучить документы плательщика на предмет

*Налоговый орган осуществляет поиск и анализ информации о недвижимом имуществе, правах на него и сделках с ним по регистру недвижимости или, при необходимости, обращается в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организация по государственной регистрации). Кроме того, налоговый орган анализирует информацию о нахождении плательщика в стадии ликвидации (независимо от оснований) или в процедуре экономической несостоятельности (банкротстве).

наличия решения о предоставлении земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество (с учетом его целевого назначения, вида права на земельный участок и срока его действия в случае, если право является срочным), правоудостоверяющего документа на земельный участок, наличия разрешительной и проектной документации на здание и иных необходимых документов. В ходе осмотра определить соответствие содержащейся в них информации фактическому состоянию объекта, в том числе наличие внутренних перепланировок и оформление их в установленном порядке и др.;

2.2. если не установлен при наложении ареста факт осуществления самовольного строительства, исходя из имеющейся информации:

2.2.1. отнести описываемое недвижимое имущество к одному из следующих видов:

| Наименование (вид) имущества | Признаки |
|--|--|
| Капитальное строение (здание, сооружение) | Здание (сооружение) введено в эксплуатацию, зарегистрировано в установленном порядке в регистре недвижимости (плательщик может это подтвердить свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации, выпиской из регистрационной книги. Налоговый орган осуществляет поиск и анализ информации по регистру недвижимости (при наличии доступа) или обращается в организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (далее – организация по государственной регистрации) |
| Капитальное строение, не зарегистрированное в регистре недвижимости | Здание (сооружение) введено в эксплуатацию, но на момент ареста не зарегистрировано в регистре недвижимости |
| Незавершенное законсервированное капитальное строение | Здание (сооружение) не введено в эксплуатацию, зарегистрировано в установленном порядке в регистре недвижимости (плательщик может это подтвердить свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации, выпиской из регистрационной книги. Налоговый орган может проверить эту информацию по регистру недвижимости или обратиться в организацию по государственной регистрации |
| Незавершенное незаконсервированное капитальное строение (не является объектом недвижимого имущества) | Здание (сооружение) находится в стадии строительства (не введено в эксплуатацию), не зарегистрировано в регистре недвижимости, либо здание (сооружение) находится в процессе реконструкции |

| | |
|-------------------------|---|
| Изолированное помещение | Внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или через другие помещения, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним |
| Машино-место | Место стоянки, предназначенное для размещения транспортного средства и являющееся частью капитального строения (здания, сооружения, в том числе автомобильной стоянки), принадлежащее юридическому или физическому лицу и зарегистрированное как объект недвижимого имущества в соответствии с правилами, установленными законодательством Республики Беларусь о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для нежилых изолированных помещений. Налоговый орган осуществляет поиск и анализ информации по регистру недвижимости или обращается в организацию по государственной регистрации |

2.2.2. отразить в протоколе описи арестованного и (или) изъятого имущества (далее – протокол, протокол описи имущества):

в графе "Полное и точное наименование каждого отдельного предмета или группы однородных равноценных предметов" вид имущества, например:

"капитальное строение, инвентарный номер 250/С-29710, здание отделения окраски станков с механосборочным цехом...";

в графе "Подробное обозначение отличительных признаков каждого предмета, наименование материала, из которого он изготовлен, вес, цвет, размеры, качество, процент износа" – предоставленную плательщиком, а также содержащуюся в регистре недвижимости информацию о правах, ограничениях (обременениях) прав (в том числе о залоге (ипотеке), аресте, аренде) на объект недвижимого имущества, о виде права на земельный участок (сроке его действия в случае, если право является срочным), на котором расположено недвижимое имущество;

все составные части и принадлежности, относящиеся к описываемому недвижимому имуществу, которые отражены в регистре недвижимости и (или) приведены в техническом паспорте на

соответствующий объект недвижимого имущества (в том числе пристройки, хозяйственные постройки, внешние инженерные сети электроснабжения, отопления и т.д.);

2.2.3. приложить к протоколу:

фотографии имущества в электронном виде (формат .jpg);

копии договоров аренды недвижимого имущества вместе с дополнительными соглашениями (при их наличии у налогового органа);

2.3. при установлении в ходе ареста имущества факта осуществления самовольного строительства:

2.3.1. сообщить о выявленных фактах в исполком. Информировать лицо, осуществившее самовольное строительство объекта недвижимости, о необходимости обращения в исполком для принятия исполкомом соответствующего решения в отношении самовольной постройки.

Справочно.

В соответствии со статьей 223 Гражданского кодекса Республики Беларусь и Положением о порядке принятия решений по самовольным постройкам, утвержденным постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 22 декабря 2007 г. № 1802, принятие решений по самовольным постройкам относится к компетенции местных исполнительных и распорядительных органов;

2.3.2. наложить арест на объект самовольного строительства только при наличии решения исполкома о возможности принятия самовольной постройки в эксплуатацию и ее регистрации (возможности возникновения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество) победителем аукциона (новым собственником), а также в исключительных случаях (при отсутствии у плательщика иного имущества, наличии спроса на данное имущество, возможности реализации в качестве строительных материалов и др.).

3. После проведения ареста недвижимого имущества:

3.1. если арестованное недвижимое имущество находится на едином с другими капитальными строениями земельном участке – обратиться в исполком по вопросу о делимости либо неделимости земельного участка, что позволит приобретателю такого имущества осуществить формирование земельного участка для обслуживания недвижимого имущества (если земельный участок является делимым) либо предоставить ему долю в праве на него (если земельный участок является неделимым). Полученная информация вместе с другими имеющимися документами подлежит представлению в соответствующее по территориальности управление по области, по г. Минску или Минской области, межрайонный отдел, созданный в нем, Департамента по гуманитарной деятельности Управления делами Президента Республики Беларусь (далее – подразделение Департамента) при передаче материалов по имуществу на последующий учет;

3.2. в случае принятия исполкомом решения о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее регистрации в установленном порядке, а также необходимости устранения препятствия в регистрации самовольной постройки – снять с нее наложенный арест. После выполнения лицом, осуществившим самовольное строительство (в случае отказа этого лица – исполкомом), вступившего в силу решения исполкома в отношении самовольной постройки при наличии у собственника задолженности перед бюджетом продолжить работу с имуществом в соответствии с законодательством;

3.3. принять меры по получению информации об обременениях прав, о залоге (ипотеке), аресте, сдаче в аренду в отношении арестованного объекта недвижимости, в том числе по получению копий:

решения исполкома о предоставлении земельного участка, на котором расположено недвижимое имущество;

правоудостоверяющего документа на земельный участок.

Справочно.

Обязанность гражданина, индивидуального предпринимателя или юридического лица в течение двух месяцев со дня принятия решения о предоставлении земельного участка обратиться за государственной регистрацией земельного участка, прав, ограничений (обременений) прав на него предусмотрена законодательством с 1 января 2008 г.;

3.4. направить запрос в исполком о получении информации о наличии (отсутствии) зарегистрированных и постоянно проживающих граждан, в том числе несовершеннолетних детей в отношении арестованных объектов недвижимости жилищного фонда;

3.5. полученную информацию вместе с другими документами, перечень которых предусмотрен Положением о порядке учета, хранения, оценки и реализации имущества, изъятого, арестованного или обращенного в доход государства, утвержденным Указом Президента Республики Беларусь от 19 февраля 2016 г. № 63 (далее – Положение), следует представить в подразделение Департамента при передаче материалов для постановки имущества на последующий учет.

При этом в сопроводительном письме, направляемом в подразделение Департамента для постановки имущества на последующий учет, необходимо указывать контактные данные лиц налогового органа, осуществившего арест имущества, а также лиц, которым недвижимое имущество вверено или передано на хранение.

II. Определение стоимости недвижимого имущества осуществляется подразделением Департамента с привлечением эксперта-оценщика в порядке, предусмотренном Положением.

Подразделение Департамента не позднее 1 рабочего дня, следующего за днем постановки имущества на последующий учет, направляет организации, в которой работает эксперт-оценщик,

письменное заявление на оценку имущества по форме, установленной Управлением делами Президента Республики Беларусь (далее – заявление на оценку имущества).

Подразделением Департамента в соответствии с пунктом 251 Положения для проведения оценки вместе с заявлением эксперту-оценщику представляются заверенные копии следующих документов:

технического паспорта или ведомости технических характеристик (в отношении незарегистрированного недвижимого имущества, незавершенных незаконсервированных капитальных строений, в том числе если объект ранее не был зарегистрирован либо находится в процессе реконструкции, модернизации), а также информацию о возможности приемки объекта в эксплуатацию;

этажных планов (при их наличии);

правоудостоверяющего документа на земельный участок, на котором расположено имущество;

свидетельства (удостоверения) о государственной регистрации прав на капитальное строение (изолированное помещение) (при его наличии);

если арестованное недвижимое имущество находится на едином с другими капитальными строениями земельном участке – письмо исполкома о делимости или неделимости земельного участка, на котором находится недвижимое имущество;

договоров аренды недвижимого имущества вместе с дополнительными соглашениями (при их представлении налоговым органом).

Кроме того, эксперту-оценщику представляется заверенная копия протокола описи имущества.

Если при проведении оценки выявляются признаки самовольного строительства (не выявленные на этапе ареста), то есть несоответствия характеристик объекта недвижимого имущества сведениям, отраженным в представленных документах (техническом паспорте, поэтажных планах и т.д.), то эксперт-оценщик прекращает проведение оценки имущества, информирует об этом подразделение Департамента, которое принимает решение о снятии имущества с последующего учета, о чем информирует налоговый орган в целях принятия мер, указанных в подпункте 2.3.1 пункта 2 настоящего письма.

По результатам оценки имущества экспертом-оценщиком оформляется экспертное заключение по форме, установленной Советом Министров Республики Беларусь, которое должно содержать следующую информацию:

дата поступления заявления на оценку имущества;

сведения о лицах, присутствовавших при проведении оценки, и лицах, ее осуществлявших (фамилии, инициалы, должности и наименования организаций, в которых они работают);

состояние объектов оценки (результаты осмотра и идентификации, проверки комплектности, работоспособности или причины, по которым данная проверка не проводилась);

описание процедуры расчета (определения) стоимости объекта оценки с указанием возможного спектра цен в зависимости от условий и возможности реализации;

дата и валюта оценки;

информация об использованных материалах, документах, сведениях и иных источниках при определении стоимости имущества (данные материалы, документы, иные источники прилагаются к экспертному заключению);

рыночная стоимость имущества.

Документом, подтверждающим окончание выполненных работ, на основании которого осуществляется возмещение расходов, является экспертное заключение.

Возмещение расходов производится исходя из фактических затрат, понесенных организацией, индивидуальным предпринимателем, которые оказали услуги, или тарифов, определяемых данной организацией, индивидуальным предпринимателем исходя из уровня рентабельности не более 5 процентов.

В случае если работы по проведению экспертной оценки были прекращены до окончания ее проведения, возмещение расходов за проведенный этап оценки и фактически затраченное время на ее проведение не осуществляется.

III. Подразделение Департамента принимает решение о передаче объекта недвижимого имущества для реализации организатору аукциона и представляет следующие документы:

1) сопроводительное письмо подразделения Департамента с указанием следующих данных:

номер и дата акта передачи имущества;

вид имущества;

наименование имущества;

идентификационные характеристики имущества согласно протоколу;

наименование плательщика и (или) хранителя недвижимого имущества и их адреса;

контактные данные лиц налогового органа, осуществившего арест недвижимого имущества, а также лиц, которым данное недвижимое имущество вверено или передано на хранение;

наименование налогового органа с указанием банковских реквизитов

(необходимо для возмещения расходов по организации и (или) проведению нерезультативных, несостоявшихся аукционов по реализации недвижимого имущества, за исключением случаев, когда заявление на участие в аукционе подано только одним участником либо для участия в нем явился только один участник и предмет аукциона продан этому участнику при его согласии по начальной стоимости (цене), увеличенной на 5 процентов);

сведения о сдаче недвижимого имущества в аренду;

о наличии (отсутствии) зарегистрированных и постоянно проживающих граждан, в том числе несовершеннолетних детей, – в отношении объектов недвижимости жилищного фонда;

об обременениях иных организаций (государственных органов);

2) акт передачи имущества;

3) заверенные копии:

протокола описи арестованного и (или) изъятого имущества;

решения компетентного органа об обращении взыскания на недвижимое имущество;

технического паспорта или ведомости технических характеристик, а в отношении объекта самовольного строительства – документа исполкома об узаконивании самовольного строительства или иного решения;

выписки из регистра недвижимости;

письма исполкома о делимости или неделимости земельного участка, на котором находится недвижимое имущество;

правоудостоверяющего документа на земельный участок, на котором расположено недвижимое имущество (свидетельства о регистрации прав на земельный участок);

фотографий имущества, выставляемого на аукцион, в том числе в электронном виде (формат .jpg);

4) иные документы, представление которых предусмотрено Положением.

Организатор аукциона проводит подготовку аукциона и осуществляет его проведение в соответствии с требованиями Положения после получения всех документов и информации, перечисленной в данном разделе выше.

Начальная цена продажи недвижимого имущества, а также находящегося в нем технологического и иного оборудования, предназначенного для производства товаров (работ, услуг), не проданных на аукционе, в том числе по причине отсутствия заявок на участие в нем, снижается организатором аукциона в соответствии с пунктами 180 и 256 Положения.

Организатор аукциона в установленном порядке выдает победителю аукциона документы, определенные Положением, а также сообщает в налоговый орган, наложивший арест, о результатах проведения аукциона.

Кроме того, организатор аукциона информирует победителя аукциона о действиях, необходимых для осуществления государственной регистрации приобретенного на аукционе объекта недвижимого имущества, в том числе о предоставлении отдельного земельного участка, в соответствии с пунктом 268 Положения.

Если имущество должника не продано организатором аукциона в течение 1 года, оно может быть снято подразделением Департамента с последующего учета и возвращено налоговым органом должнику.

Возврат имущества налоговому органу до истечения указанного срока может быть произведен на основании информации налогового органа о снятии ареста с этого имущества, направленной соответствующему подразделению Департамента.

IV. Налоговый орган, наложивший арест на объект недвижимого имущества, в течение 3-х рабочих дней после получения документов о результатах проведения аукциона и поступления в бюджет в полном объеме денежных средств от реализации объекта недвижимости выносит постановление об отмене постановления о наложении ареста на имущество и (или) изъятии имущества плательщика налогов, сборов (пошлин), один экземпляр которого вместе с копиями документов о результатах проведения аукциона направляет в этот же срок в организацию по государственной регистрации, осуществляющую деятельность по месту нахождения объекта недвижимости.

Государственная регистрация прекращения ареста осуществляется в установленном порядке. Одновременно с государственной регистрацией прекращения ареста регистратор вносит в регистр недвижимости информацию о том, что соответствующий объект реализован на аукционе и о победителе этого аукциона.

Если после государственной регистрации прекращения ареста и до обращения победителя аукциона в организацию по государственной регистрации будет подано заявление о государственной регистрации перехода права собственности на соответствующий объект недвижимого имущества по основанию, не связанному с проведением аукциона, сведения о котором содержатся в документах, поступивших с постановлением налогового органа об отмене постановления о наложении ареста на имущество и (или) изъятии имущества плательщика налогов, сборов (пошлин), в совершении регистрационных действий следует отказывать на основании подпункта 1.3 пункта 1 статьи 36 Закона Республики Беларусь от 22 июля 2002 года "О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним" (при государственной регистрации нарушаются законные права третьих лиц – победителя аукциона).

V. Государственная регистрация создания недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав, ограничений (обременений) прав на него) в отношении приобретенного на аукционе объекта недвижимого имущества осуществляется в соответствии с пунктом 268 Положения.

Министр по налогам
и сборам Республики Беларусь



С.Э.Наливайко

Директор Департамента по
гуманитарной деятельности
Управления делами Президента
Республики Беларусь



В.А.Скакун

Председатель Государственного
комитета по имуществу
Республики Беларусь



А.А.Гаев