

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ФНС России

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

20.10.2023 № 13-9712-АБ/23

на № ОП/031303/23 от 12.10.2023

О рассмотрении предложений

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрела письмо ФНС России от 11 октября 2023 г. № БС-4-21/13011@ по вопросу внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о площади земельного участка и сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, Росреестр не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по вопросу, изложенному в указанном письме, полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 7.1 статьи 396 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс) в случае изменения в течение налогового (отчетного) периода кадастровой стоимости вследствие **изменения характеристик** земельного участка исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) в отношении такого земельного участка производится с учетом коэффициента, определяемого в порядке, аналогичном установленному пунктом 7 статьи 396 Налогового кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11 Налогового кодекса институты, понятия и термины гражданского, семейного и других отраслей законодательства Российской Федерации, используемые в Налоговом кодексе, применяются в том значении, в каком они используются в этих отраслях законодательства, если иное не предусмотрено данным кодексом.

В этой связи, по мнению Росреестра, при применении положений пункта 7.1 статьи 396 Налогового кодекса следует использовать понятие «изменение характеристик» в том значении, в котором оно используется в Федеральном законе от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

(далее – Федеральный закон № 218-ФЗ), который регулирует правоотношения, связанные с изменением характеристик объектов недвижимости, сведения о которых внесены (вносятся) в ЕГРН.

В соответствии с частью 2 статьи 8 Федерального закона № 218-ФЗ к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, перепланировки помещений. В случаях, предусмотренных федеральным законом, основные сведения о сооружении могут изменяться в результате капитального ремонта сооружения. Данные сведения вносятся в кадастр недвижимости на основании документов, указанных в пунктах 7, 7.2 – 7.4 части 2 статьи 14 Федерального закона № 218-ФЗ, если иное не установлено указанным законом.

В соответствии с пунктом 21 Порядка ведения ЕГРН, установленного приказом Росреестра от 1 июня 2021 г. № П/0241 (далее – Порядок), в записи кадастра недвижимости о земельном участке указываются основные сведения о земельном участке. К таким сведениям относится площадь в квадратных метрах с округлением до 1 квадратного метра с указанием погрешности вычисления.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 13 Федерального закона № 218-ФЗ внесение основных сведений об объекте недвижимости, в том числе изменение внесенных в ЕГРН основных сведений, осуществляется в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или в ином порядке, установленном Федеральным законом № 218-ФЗ и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации. Изменение характеристик объектов недвижимости также предусматривается на основании положений статей 32, 38 и 61 Федерального закона № 218-ФЗ.

В этой связи, по мнению Росреестра, под изменением характеристик объекта недвижимости понимается такое изменение, которое основано на положениях статей 13, 14, 32, 38 и 61 Федерального закона № 218-ФЗ. К числу таковых округление площади земельного участка до 1 квадратного метра с указанием погрешности вычисления в соответствии с пунктом 21 Порядка не относится, поскольку такое округление осуществляется исключительно с целью ведения ЕГРН без применения положений вышеуказанных статей Федерального закона № 218-ФЗ.

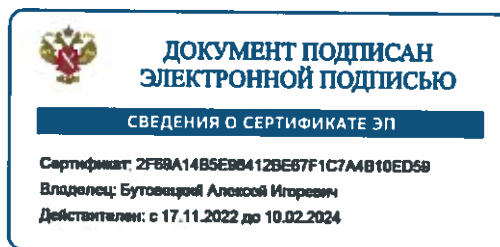
В целях повышения качества данных, содержащихся в ЕГРН, Росреестром проводятся массовые работы по верификации и гармонизации данных ЕГРН об объектах недвижимости, в том числе в части приведения значений характеристик объектов недвижимости в соответствие с установленными

требованиями, например, округление значения площади земельного участка по правилам математического округления до значений, предусмотренных Порядком (пункт 217-Порядка).

В рамках проведения таких работ Управлением Росреестра по Ульяновской области 28 января 2022 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 73:0407003000:55 в сведения ЕГРН были внесены изменения в части площади (с округлением до 1 квадратного метра) в соответствии с Порядком.

На основании статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ) бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации и наделенное полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости (далее – бюджетное учреждение), осуществляет определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в ЕГРН сведений о них и объектов недвижимости, в сведения ЕГРН о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости.

Таким образом, кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 73:0407003000:55 была определена бюджетным учреждением в порядке, предусмотренном статьей 16 Федерального закона № 237-ФЗ, в связи внесением в ЕГРН сведений о площади земельного участка в результате ее округления до 1 квадратного метра.



А.И. Бутовцевкий