МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

Ильинка, д. 9, Москва, 109097
Телетайп: 112008 телефакс: +7 (495) 625-08-89

19.05.2020 № 03-05-04-01/40957

На № _____

Заместителю руководителя
Федеральной налоговой службы

С.Л. Бондарчук

Уважаемая Светлана Леонидовна!

В Департаменте налоговой политики рассмотрено письмо от 08.04.2020 № БС-4-21/5941@ по вопросу об исчислении налога на имущество физических лиц в отношении объекта недвижимости «жилой блок в доме блокированной застройки / блокированном доме» и сообщается следующее.

В соответствии со статьей 401 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс) объектом налогообложения по налогу на имущество физических лиц является, в частности, жилой дом.

Согласно статье 16 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Законодательством Российской Федерации выделяются различные виды жилых домов, в частности, жилые дома блокированной застройки.

Жилыми домами блокированной застройки признаются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (пункт 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Как следует из разъяснений Росреестра (прилагаются), блок жилого дома блокированной застройки может быть поставлен на государственный кадастровый учет и (или) права на него могут быть зарегистрированы как на объект недвижимости - здание с назначением «жилое».

В соответствии с пунктом 2 статьи 408 Налогового кодекса сумма налога на имущество физических лиц исчисляется налоговыми органами на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и представленных в налоговые органы органами, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в том числе о виде и назначении объекта недвижимости.

В связи с этим при налогообложении объектов недвижимости «жилой блок в доме блокированной застройки / блокированном доме» следует руководствоваться сведениями, полученными от органов, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Учитывая изложенное, полагаем, что в случае, если в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения об объекте недвижимости «жилой блок в доме блокированной застройки / блокированном доме» как о здании с назначением «жилое», налогообложение таких объектов должно осуществляться исходя из положений, установленных главой 32 Налогового кодекса в отношении жилых домов, в том числе с учетом налогового вычета в размере кадастровой стоимости 50 кв. метров общей площади такого жилого дома.

Приложение: на 3 л.

Директор Департамента

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 01D606C03674F390000000C200060002
Владелец: Волков Данил Вертолиевич
Действителен с 30.03.2020 до 30.03.2021

Д.В. Волков

Исп. Холева Е.В. 8 (495) 983-38-88 * 0332

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

27.04.2020 № 14-05253/20

на № _____ от _____

Минфин России

Департамент налоговой и
таможенной политики

В Федеральной служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с письмом Департамента налоговой и таможенной политики Минфина России от 09.04.2020 № 03-05-04-01/28129 рассмотрено обращение ФНС России от 08.04.2020 № БС-4-21/5941@, в связи с чем сообщаем.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК) жилыми домами блокированной застройки признаются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК) к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

На основании части 2 статьи 16 ЖК жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Часть 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) определяет государственный кадастровый учет недвижимого имущества как внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают

Минфин России
06.05.20 № 4-73349

прекращение его существования, а также иных предусмотренных Законом № 218-ФЗ сведений об объектах недвижимости.

При внесении в ЕГРН сведений о здании в реестре объектов недвижимости ЕГРН в качестве дополнительных сведений указывается в том числе назначение здания – нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом.

Исходя из положений Закона № 218-ФЗ (пункт 4 части 3, пункт 3 части 5 статьи 14), сведения о части объекта недвижимости вносятся в ЕГРН в целях определения пределов действия устанавливаемого ограничения прав или обременения объекта недвижимости.

Учитывая пункт 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», часть жилого дома представляет собой помещение (совокупность помещений – комнат и подсобных помещений в жилом доме), являющееся конструктивной (неотъемлемой) частью здания; отнесение такого помещения к части здания не влияет на изменение его характеристик в качестве такового, не наделяет его признаками отдельно стоящего здания и не дает оснований для осуществления его государственного кадастрового учета и государственной регистрации права в силу части 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ, которой установлен запрет на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства).

Также необходимо учитывать, что действующим законодательством не предусмотрено предоставление земельных участков для размещения частей здания.

Согласно пункту 5 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.11.2016, часть жилого дома может быть поставлена на кадастровый учет в качестве самостоятельного объекта недвижимости, если она является обособленной и изолированной и отвечает требованиям части 2 статьи 49 ГрК, предъявляемым к блокам в жилых домах блокированной застройки. Кроме того, судом отмечено, что в рассматриваемом случае части жилого дома должны являться самостоятельными изолированными объектами, которые предназначены для проживания и не имеют вспомогательных помещений общего пользования. При таких обстоятельствах части (блоки) жилого дома могут быть поставлены на кадастровый учет в качестве самостоятельных объектов недвижимости.

Принимая во внимание изложенное, блок жилого дома блокированной застройки может быть поставлен на государственный кадастровый учет и (или) права на него могут быть зарегистрированы как на здание с назначением «жилое» (с соответствующим наименованием, в частности, «жилой дом блокированной застройки», «блок жилого дома блокированной застройки»), при условии, что вид разрешенного использования земельного участка предусматривает возможность размещения на нем (эксплуатации) такого жилого дома, если такой дом не строился как многоквартирный, в котором расположены и учтены в ЕГРН квартиры.

Также сообщаем, что Минстроем России, как уполномоченным органом в сфере строительства и жилищной политики, ведется работа по законодательному определению понятий «многоквартирный дом», «жилой дом блокированной

застройки», а также порядку приведения в соответствие с требованиями действующего законодательства вида, назначения, разрешённого использования таких объектов недвижимости, в том числе земельных участков, на которых они расположены. (По имеющимся сведениям, в настоящее время законопроект дорабатывается в Правительстве Российской Федерации.)

В частности, проектом федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Градостроительный кодекс Российской Федерации (в части определения понятий «многоквартирный дом» и «жилой дом блокированной застройки»)» (далее – законопроект) вводится понятие жилого дома блокированной застройки – жилого дома, имеющего общую (общие) без проемов стену (стены) или примыкающую (примыкающие) стену (стены) с соседним жилым домом (соседними жилыми домами), не имеющих общих помещений (в том числе расположенных над или под ними), а также общих лестниц, лифтов, коридоров, и каждый из которых расположен на земельном участке, образованном для размещения этого жилого дома, и имеет непосредственный выход на указанный земельный участок.

Кроме того, предлагается с даты вступления проектируемых положений в силу жилое помещение, соответствующее указанным выше признакам, признать жилым домом блокированной застройки без каких-либо дополнительных процедур и согласований, то есть в силу прямого указания закона.

Начальник Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Ю.В. Куницына

Т.В. Захаренко
8 (495) 983-40-40, 22-75