

Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 20 октября 2023 г. № 13-9712-АБ/23 “О рассмотрении предложений”

1 ноября 2023

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрела письмо ФНС России от 11 октября 2023 г. N 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. N 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 N 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 в 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 N 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: :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 N 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 :55 была определена бюджетным учреждением в порядке, предусмотренном [статьей 16](#) Федерального закона N 237-ФЗ, в связи внесением в ЕГРН сведений о площади земельного участка в результате ее округления до 1 квадратного метра.

А.И. Бутовецкий