

УДК 332.77

DOI: 10.52531/1682-1696-2023-23-2-39-43

Научная статья

ПРОБЛЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ АКТУАЛЬНОСТИ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И СПОСОБЫ ЕЁ РЕШЕНИЯ

Д.С. МУРЧЕНКОДЕПАРТАМЕНТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ПОЛИТИКИ И РАЗВИТИЯ ГОРОДА МОСКВЫ

В статье изложены причины наличия неполных и неактуальных сведений об объектах недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости и приведены основные типы таких сведений. Далее описаны негативные последствия этой проблемы как для региональных и местных бюджетов в виде недополученных налоговых доходов, так и для собственников объектов недвижимости в случае завышения исчисленного налога. В статье изложена технология актуализации сведений об объектах недвижимости, разработанная и примененная Правительством Москвы совместно с федеральными органами власти. Приведены результаты проведенных мероприятий: улучшение данных Единого государственного реестра недвижимости, а также дополнительные налоговые доходы в региональный бюджет.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: сведения об объектах недвижимости, Единый государственный реестр недвижимости, региональные налоговые доходы, Правительство Москвы

ВВЕДЕНИЕ

Недвижимость является не только значимым активом для ее собственников, но и имуществом, приносящим налоговый доход государству: имущественные налоги, уплачиваемые собственниками недвижимости, являются существенной статьёй доходов региональных и местных бюджетов. Так, в 2021 г. доля имущественных налогов в доходах консолидированного бюджета РФ составила 9,9% [2].

Original article

PROBLEMS DERIVED FROM THE OUTDATED INFORMATION ON REAL ESTATE OBJECTS IN THE UNIFIED STATE REGISTER OF REAL ESTATE AND WAYS TO SOLVE THEM

D.S. MURCHENKODEPARTMENT OF ECONOMIC POLICY AND
DEVELOPMENT OF THE CITY OF MOSCOW

The article outlines the reasons for the presence of incomplete and outdated information about real estate objects in the Unified State Register of Real Estate and gives the main types of such information. Then the negative consequences of this problem are described, both for regional and municipal budgets in the form of lost tax revenues, and for owners of real estate objects in case of overestimation of the calculated tax. The article outlines the technology for updating information about real estate objects that was developed and applied by the Moscow Government together with federal authorities. The results of the measures taken are presented: improvement of data in the Unified State Register of Real Estate and additional tax revenues to the regional budget.

KEYWORDS: the information about real estate objects, the Unified State Register of Real Estate, regional tax revenues, the Moscow Government

Сведения об объектах недвижимости содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) – своде достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных сведений [8]. Сведения об объектах недвижимости, содержащиеся в ЕГРН, передаются в налоговые органы для администрирования имущественных налогов [4]. Таким образом, качество сведений об объектах недвижимости в ЕГРН имеет существенное значение не только для обеспечения защиты права собственности на них, но и для корректного

исчисления имущественных налогов, и, как следствие, стабильности доходов региональных и местных бюджетов [3, 11].

СОДЕРЖАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ И ЕГО РЕЗУЛЬТАТЫ

Сведения о объектах недвижимости, содержащиеся сегодня в ЕГРН, результат многоэтапного развития систем государственного учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимость. Последний значимый этап объединения и структуризации данных сведений состоялся в 2017 г., когда произошло слияние двух реестров: Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и Государственного кадастра недвижимости (ГКН) – в ЕГРН.

Наполнение ЕГРП и ГКН сведениями об объектах недвижимости осуществлялось в течение многих лет из различных источников, по различным правилам, регулировалось разными нормативными актами и администрировалось различными органами. Вследствие этого сведения об объектах недвижимости в ЕГРП и ГКН имели разный состав и качество.

Кроме того, при объединении сведений об объектах недвижимости из различных источников в ряде случаев в отношении одного и того же объекта недвижимости могло быть сформировано несколько дублирующих записей, в том числе с отличающимися характеристиками. Это объясняется, в частности, тем, что в различных организациях технической инвентаризации объект недвижимости был учтен в разное время, при этом он со временем мог менять свои параметры. При этом при первичном наполнении ГКН сведениями о зданиях и сооружениях в 2012 г. в ряде случаев каждый такой результат технической инвентаризации учитывался как самостоятельный объект кадастрового учета. Также причиной появления дублирующих записей являлось внесение в ГКН сведений об объекте недвижимости на основании заявления правообладателя, в то время как сведения об этом же объекте недвижимости ранее уже были внесены в ГКН при его первичном наполнении.

Кроме того, в силу особенностей законодательства в определенный период времени при преобразовании объекта недвижимости без последующей регистрации прав на результат преобразования на государственном кадастровом учете в актуальном статусе числились как преобразованные, так и образованные в результате преобразования объекты. Сведения и о тех и о других впоследствии были перенесены в ЕГРН. Также не всегда снимались с кадастрового учета объекты, прекратившие свое существование в связи с реконструкцией, в то время как результат реконструкции также учитывался в ГКН.

С 2017 г. Правительством Москвы совместно федеральными органами власти реализуется комплекс-

ный проект по актуализации сведений ЕГРН о жилых зданиях и помещениях в них. В результате анализа сведений ЕГРН в отношении значительного числа объектов недвижимости были выявлены следующие основные проблемы:

1. Отсутствие сведений об объекте недвижимости, достаточных для его однозначной идентификации (отсутствие или неактуальность сведений о координатах границ, адресе, местоположении, сведений о земельных участках, на которых расположено здание).
2. Отсутствие сведений о собственнике или ином правообладателе объекта недвижимости.
3. Наличие более одной записи об одном и том же объекте недвижимости, в том числе с отличающимися характеристиками объекта (дублирующие записи).
4. Неактуальность наименования объекта недвижимости при изменении вида его использования в процессе эксплуатации (например, здание с наименованием «производственное здание» более не используется для производства, в нем расположены объекты торговли, однако, наименование при этом не меняется).

На начало вышеупомянутого проекта только 32% зданий имели в ЕГРН сведения об адресе, соответствующем требованиям законодательства, и фактическому местоположению объекта, 21% – сведения о земельном участке, на котором они расположены, 72% зданий имели сведения о правах, а 22% зданий имели дублирующие записи в ЕГРН.

Для понимания того, каким образом указанные проблемы в сведениях об объектах недвижимости влияют на налогообложение, следует кратко напомнить порядок их налогообложения. Нежилые здания (и помещения в них), находящиеся в собственности организаций, в зависимости от их особенностей облагаются налогом на имущество организаций от среднегодовой стоимости, т.е. от остаточной бухгалтерской стоимости объекта учета (стоимость приобретения за вычетом амортизации) либо от кадастровой стоимости (оценка объекта на основании ценообразующих факторов [9]) [5].

В зависимости от налоговой базы (среднегодовая или кадастровая стоимость) также применяются различные ставки налога. В то же время вся недвижимость физических лиц облагается налогом от кадастровой стоимости, но в зависимости от ряда критериев при исчислении налога применяются различные ставки [6].

Перечисленные выше недостатки в сведениях ЕГРН об объектах недвижимости могут приводить к их некорректному налогообложению в связи со следующим:

1. Вид стоимости, от которой исчисляется налог на имущество организаций в Москве, зависит

от ряда критериев, в частности, от площади объекта недвижимости, фактически используемого для размещения офисов, объектов торговли, общественного питания или бытового обслуживания, а также от того, на земельном участке с каким видом разрешенного использования он расположен [1]. В случае, если эти сведения недостоверны или неактуальны, налог может исчисляться от неверной стоимости и по неверной ставке, и, как следствие, его размер может быть искажен как в большую, так и в меньшую сторону.

2. Кадастровая стоимость объекта недвижимости зависит от набора его характеристик, в частности, местоположения и вида использования. При отсутствии или неактуальности таких сведений кадастровая стоимость может быть определена некорректно (завышена или занижена).
3. В случае, если в дублирующих записях об объекте недвижимости его характеристики отличаются, кадастровая стоимость объекта недвижимости в отношении каждой из записей может отличаться. Кроме того, в связи с различием в характеристиках (например, в части связи здания с земельным участком, вид разрешенного использования которого предусматривает расположение на нем деловых или торговых объектов) в отношении одной записи налог должен исчисляться от остаточной, а в отношении другой – от кадастровой стоимости. Как следствие, возникает неопределенность, от какой стоимости и по какой ставке следует исчислять налог по данному объекту недвижимости.
4. В ряде случаев сведения об объекте недвижимости с неполными характеристиками не могут быть переданы из ЕГРН в базы данных налоговых органов вследствие несоответствия требованиям форматно-логического контроля (сведений недостаточно для осуществления налогового администрирования), и налог не исчисляется. Кроме того, отсутствие сведений о собственнике или ином правообладателе объекта недвижимости может не позволить налоговым органам определить налогоплательщика.

Все вышеперечисленное приводит либо к излишне начисленным налогам и, как следствие, к судебным спорам о виде и/или размере налоговой базы (оспариваются перечни объектов недвижимости, налогообложение которых осуществляется исходя из их кадастровой стоимости, либо размер их кадастровой стоимости), либо к недоначисленным налогам, то есть к недополученным доходам региональных и местных бюджетов.

В рамках проекта, о котором было сказано выше, была проведена инвентаризация всех зданий Москвы. Причем это было сделано камеральным способом, без выхода на местность. Выявление недостающих или

противоречивых элементов сведений об объектах в ЕГРН производилось следующими способами:

- 1) из различных баз данных органов власти, архивов, открытых источников в сети Интернет собраны все имеющиеся сведения об объектах недвижимости;
- 2) эти данные были сопоставлены между собой, а также с данными аэрофотосъемки, которая позволила осмотреть территорию сверху без выхода на место и выявить на территории фактически построенные здания.

В результате такого анализа было установлено, какие здания на каких земельных участках расположены, проводится работа по внесению соответствующих сведений в ЕГРН. Кроме того, зданиям, адреса которых не соответствовали структуре, установленной законодательством, либо не соответствовали местоположению объекта или вовсе отсутствовали, были присвоены адреса в соответствии с действующим законодательством. Адреса были внесены в Государственный адресный реестр, затем синхронизированы со сведениями об адресах объектов в ЕГРН. Кроме того, в результате проделанной работы было выявлено и удалено из ЕГРН значительное количество дублирующих записей об объектах недвижимости.

Результаты проекта по состоянию на 2023 год таковы.

1. Уже 69% зданий имеют адрес, соответствующий фактическому местоположению объекта и структуре, установленной законодательством, 66% – сведения о расположении на определенном земельном участке, а количество зданий с дублирующими записями сократилось до 16%.

2. Доля зданий со сведениями о зарегистрированных правах пока увеличилась незначительно: всего с 72 до 73%. При этом установлено, что:

1) 20% записей о зданиях – это либо дублирующие записи, либо записи в отношении уже снятых с кадастрового учета;

2) оставшиеся 7% зданий без записей о правах состоят из следующих групп:

– 6% – это здания с правами, возникшими до 31 января 1998 года, сведения о которых не были внесены в ЕГРН, и сейчас эта работа ведется городом в рамках полномочий, предоставленных в 2020 г. федеральным законодательством [10];

– 1% – здания, законные владельцы которых не регистрируют свои права (в частности, права на вновь возведенные объекты недвижимости), поскольку действующее законодательство не предусматривает обязанности такой регистрации владельцем объекта недвижимости.

Мероприятия, проведенные в рамках рассматриваемого проекта, обеспечили поступление в бюджет города Москвы 8 млрд рублей дополнительных ежегодных доходов в виде налога на имущество организаций и физических лиц, в том числе:

- 6 млрд рублей – за счет установления связей зданий с земельными участками, что привело к выявлению торгово-офисных объектов недвижимости, подлежащих налогообложению от кадастровой (а не остаточной) стоимости;
- 2 млрд рублей – за счет устранения ошибок в сведениях об объектах недвижимости, которые препятствовали передаче сведений из ЕГРН в налоговые органы.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В рамках рассмотренного проекта Правительством Москвы были предприняты все меры, которые были возможны исходя из имеющихся источников сведений об объектах недвижимости и полномочий по внесению уточненных сведений в ЕГРН.

Вместе с тем, осталось несколько проблемных групп записей об объектах недвижимости в ЕГРН, для решения которых необходимо вовлечение собственника:

- 20% записей являются дублирующими сведениями о зданиях, которые не могут быть удалены Росреестром в рамках работы по верификации сведений ЕГРН без участия правообладателя в связи с расхождениями в сведениях об их характеристиках;
- 1% зданий – без зарегистрированных прав, при этом права могут быть зарегистрированы в ЕГРН только их законными владельцами;
- 3% зданий с зарегистрированными правами, но без сведений о местоположении. При этом сведения о местоположении данных зданий также отсутствуют в имеющихся у органов власти источниках данных и могут быть внесены в ЕГРН только с участием правообладателя.

На данный момент Росреестром уже подготовлен законопроект [7], который в случае его принятия позволит решить часть этих проблем, а именно:

- при внесении в ЕГРН сведений о правах, возникших до 31 января 1998 г., собственник будет обязан представлять в Росреестр технический план, содержащий сведения о координатах границ объекта капитального строительства;
- при внесении сведений об объектах в ЕГРН должен использоваться исключительно адрес, внесенный в Государственный адресный реестр;
- владельцы недвижимости будут обязаны зарегистрировать свои права на нее.

Однако этих мер недостаточно для полного устранения всех имеющихся пробелов в сведениях об объектах недвижимости. Так, нерешенной остается проблема, связанная с неактуальными наименованиями объектов, влекущая за собой ошибки в определении их кадастровой стоимости, а предусмотренные законопроектом меры, направленные на наполнение ЕГРН актуальными и достоверными данными, пред-

ставляются не во всех случаях достаточно эффективными.

В связи с этим в настоящее время Правительством Москвы прорабатываются дополнительные предложения, которые позволили бы стимулировать собственников актуализировать сведения о своих объектах недвижимости в ЕГРН, а также использовать актуальные и достоверные сведения об объектах недвижимости при определении их кадастровой стоимости. Это позволит не только обеспечить корректное налогообложение всех объектов недвижимости Москвы и, как следствие, стабильное поступление доходов в региональные и местные бюджеты, но также позволит собственникам обеспечить защиту своих прав в отношении объектов недвижимости.

ЛИТЕРАТУРА

1. Закон города Москвы от 05.11.2003 № 64 "О налоге на имущество организаций". Ч. 1.1
2. Информационный ресурс https://www.nalog.gov.ru/rn50/news/activities_fts/11798638/
3. **Липски С.А.** Правовое обеспечение государственной регистрации недвижимости. М.: КноРус, 2021. 228 с.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации. Ст. 85, п. 4.
5. Налоговый кодекс Российской Федерации. Ст. 375.
6. Налоговый кодекс Российской Федерации. Ст. 403.
7. Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части совершенствования порядка государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость) (ID проекта: 02/04/10-22/00131987).
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Ст. 2, п. 1.
9. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке". Ст. 3, п. 1, п.п. 2.
10. Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
11. **Шестемиров А.А.** Проблемы финансового и правового регулирования недвижимости: налоги, право, опыт, региональный аспект: монография. М.: Русайнс. 2022. 195 с.

REFERENCES

1. The Law of the City of Moscow dated 05.11.2003 N 64 «On the property tax of organizations». P. 1.1. (In Russian).
2. Information resource https://www.nalog.gov.ru/rn50/news/activities_fts/11798638/. (In Russian).

3. **LIPSKY S.A.** Legal support of state registration of real estate. Moscow: KnoRus, 2021:228. (In Russian).
4. The Tax Code of the Russian Federation. Ar. 85. 4. (In Russian).
5. Tax Code of the Russian Federation, Article 375. (In Russian).
6. Tax Code of the Russian Federation, Article 403. (In Russian).
7. Draft Federal Law "On Amendments to the Federal Law "On State Registration of Real Estate" and Certain Legislative Acts of the Russian Federation" (in terms of improving the procedure for State Cadastral Registration and State Registration of Real Estate Rights) (Project ID: 02/04/10-22/00131987). (In Russian).
8. Federal Law N 218-FZ of 13.07.2015 "On State registration of real estate". Ar. 1.2. (In Russian).
9. Federal Law N 237-FZ of 03.07.2016 "On State Cadastral Valuation". Ar. 3.2.1. (In Russian).
10. Federal Law N 518-FZ of December 30, 2020 "On Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation". (In Russian).
11. **SHESTEMIROV A.A.** Problems of financial and legal regulation of real estate: taxes, law, experience, regional aspect: monograph. Moscow: Rusains, 2022:195. (In Russian).

Мурченко Дарья Сергеевна,
зам. руководителя Департамента экономической политики
и развития города Москвы, начальник Управления налого-
вого анализа

☎ 125032, г. Москва, Вознесенский пер., д. 21,
125032, Moscow, Voznesensky per., 21
тел.: +7 (495) 777-77-77, e-mail: press-deprm@mos.ru