

Омский Росреестр о некоторых результатах верификации данных, полученных в процессе интеграции ГКН и ЕГРП, и их использовании для целей налогообложения

В 2018 году на территории Омской области была реализована задача по осуществлению процедуры слияния в единую базу данных двух самостоятельных учетных систем. Таким образом, в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вошли ранее действовавшие государственный кадастр недвижимости (ГКН) и единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), включавшие в себя описывающие характеристики объектов, сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, сделках с ними и лицах, являющихся их правообладателями. Тем не менее, ещё остается необходимость проведения работ по выявлению и актуализации противоречащих данных, содержащихся в ЕГРН, на постоянной основе.

Управлением Росреестра по Омской области (далее – Управление) и филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской (далее – Филиал) была проведена работа по верификации и гармонизации данных ЕГРП и ГКН, обеспечивающая качество, в том числе целостность, соответствие и сопоставимость данных об объектах недвижимости.

Эта работа в целях обеспечения качества сведений информационного ресурса продолжается на постоянной основе. Управлением совместно с Филиалом разработан комплексный план мероприятий, направленных на повышение качества сведений об объектах недвижимого имущества, правообладателях, о зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) прав, содержащихся в ЕГРН (далее – План).

Планом предусмотрены следующие мероприятия, направленные на повышение качества данных ЕГРН:

- осуществление контроля и мониторинга качества данных ЕГРН;
- обеспечение межведомственного информационного взаимодействия с органами государственной власти и органами местного самоуправления по наполнению ЕГРН актуальными сведениями об объектах недвижимого имущества,

осуществляемого в порядке статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- информационный обмен с Управлением ФНС России по Омской области по передаче в налоговый орган актуальных и качественных сведений ЕГРН по объектам недвижимости и правообладателям;

- уточнение характеристик объектов недвижимости.

Так, например, Управлением совместно с Филиалом за текущий год были проверены и откорректированы сведения в отношении 159264 объектов недвижимости. Работы проводились по актуализации сведений о площади зданий и помещений (57907), об этаже, на котором расположено помещение (43169), о назначении помещений, сооружений и объектов незавершенного строительства (33929), о виде разрешенного использования земельных участков (14985) и др.

В рамках проводимой в Российской Федерации политики налогообложения в отношении объектов недвижимости в 2010 г. было подписано соглашение, которое включает в себя совместную работу, в том числе по информационному обмену между Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной налоговой службой. Данным соглашением предлагается осуществлять взаимодействие по следующим основным направлениям:

- согласование правовой позиции в обоснование проектов законодательных и других правовых актов, а также нормативных документов по организации и дальнейшему координированию совместной работы;

- выработка и внедрение предложений по улучшению порядка, обеспечивающего соблюдение закона при выполнении учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним при осуществлении учета недвижимости и в области налогообложения имущественными налогами;

- согласование технической документации и справочной информации с целью приведения к единообразию процесса сопоставления объектов недвижимости и их правообладателей;

- выработка совместных инструкций и иных документов для последующей реализации требований к созданию и развитию системы взаимного сотрудничества органов Росреестра и Федеральной налоговой службы;

- создание с помощью инновационных технологий новых информационных ресурсов.

Во исполнение п. 4 ст. 85 Налогового кодекса Российской Федерации и согласно указанному соглашению сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, сделках с ними и лицах, являющихся их правообладателями, передаются Управлением по форме, утвержденной Федеральной налоговой службой России (ФНС).

В целях реализации соглашения был издан совместный приказ Росреестра и Федеральной налоговой службы Российской Федерации, который и закрепил порядок (далее – Порядок) обмена данными в электронном виде о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним, а также о правообладателях и об объектах недвижимого имущества.

Помимо необходимости передачи сведений об объектах недвижимости в соответствующие налоговые органы данным приказом предусмотрены общие требования к организации обмена сведениями и к программно-техническим средствам, срокам передачи сведений, а также составу передаваемых сведений.

В соответствии с требованиями Порядка сведения, которые подлежат передаче, должны удовлетворять требованиям форматно-логического контроля (ФЛК).

Управление ФНС России по Омской области осуществляет ФЛК сведений и по взаимнообратной связи направляет протокол обработки.

Принятыми считаются только те сведения, которые прошли ФЛК согласно протоколу обработки.

Не прошедшие ФЛК сведения проходят процедуру исправления ошибок, после которой в течение 10 рабочих дней со дня поступления указанного протокола обработки передаются повторно Управлением в Управление ФНС России по Омской области.

В случае возникновения спорных вопросов по сведениям в представленной информации, а также при возникновении необходимости уточнения представленных сведений или запроса дополнительных сведений налоговый орган может направить в Управление запросы в соответствии со [статьей 8](#) Соглашения.

При исчислении и последующем взыскании налогов на объекты недвижимости, применяемых в отношении физических лиц, в частности, на территории Омской области, в результате искажения информации при выгрузке данных из ЕГРН, а также при имеющихся устаревших данных в распоряжении налоговых органов происходит неверное исчисление налогов. Более того, на практике встречаются случаи, когда субъектам налогообложения приходят уведомления из налоговых органов о взыскании платежей за объекты недвижимости, которые находятся в собственности иных физических лиц.

Указанные разночтения можно устранить путем корректировки данных в случае обращения физического лица в налоговый орган, который, в свою очередь, должен повторно запросить соответствующую информацию в Управлении, либо в случае обращения физического лица в Управление.

И так, на 01.01.2020 выгрузке подлежало 661139 объектов недвижимости. Процент прохождения ФЛК составил 99.3.

За текущий год были проанализированы и актуализированы сведения о 412 объектах недвижимости и их правообладателях и повторно выгружены и переданы в Управление ФНС России по Омской области – на основании поступивших в Управление обращений.

Елена Бондарь,
главный специалист-эксперт отдела
повышения качества данных ЕГРН
Управления Росреестра
по Омской области