



МИНФИН РОССИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ  
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ  
ПО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

(УФНС России по Ленинградской области)

пр. Металлистов, 34, г. Санкт-Петербург, 195027  
Телефон:(812) 292-87-00; Телефакс:(812) 292-87-47;  
www.nalog.ru

С.Г. Чебан

E-mail: sergey.cheban@mail.com

24 ЯНВ 2018

№

22-13/0424-379

МИ ФНС России по ЦОД

На № \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения

Уважаемый Сергей Геннадьевич!

Управление ФНС России по Ленинградской области на Ваше Интернет-обращение от 15.01.2018, поступившее 16.01.2018 из ФНС России, сообщает следующее.

В соответствии с п. п. 6 п. 2 ст. 389 Налогового кодекса РФ (далее – НК РФ), введенным Федеральным законом от 04.10.2014 № 284-ФЗ и вступившим в силу с 01.01.2015, не признаются объектом налогообложения земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома.

К общему имуществу многоквартирного дома относятся:

- помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в т. ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, технические подвалы;

- иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для социально-бытовых потребностей собственников помещений в доме, включая помещения для организации досуга, культурного развития, детского творчества, занятий спортом; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» земельный участок, на котором

расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

То есть, на основании ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Пунктом 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, включающее земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

То есть, положениями ст. 36 Жилищного кодекса РФ установлена взаимосвязь между правом собственности на помещения в многоквартирном доме и правом общей долевой собственности на общее имущество в таком доме (включая земельный участок).

Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

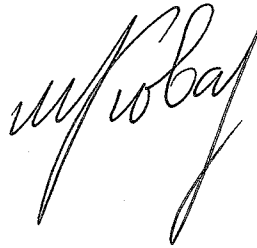
В соответствии с п. 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011 № 73 согласно ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» и ч. 1 ст. 16 Жилищного кодекса РФ с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Следует отметить, что данные положения применяются и на основании п. 5 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и у участников долевого строительства.

То есть, в соответствии с постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.01.2012 № 11642/11, положениями Жилищного кодекса РФ с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность иных лиц.

Учитывая изложенное, обязанность застройщика по уплате земельного налога в отношении земельного участка, занимаемого многоквартирным домом, прекращается с момента перехода такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома или при наличии иных предусмотренных гражданским законодательством оснований.

С уважением,  
Заместитель руководителя,  
Государственный советник  
Российской Федерации 3 класса



М.В. Коваленко