

Вопрос: О налогообложении земельным налогом участка в составе общего имущества многоквартирного дома.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 28 мая 2015 г. N 03-05-05-02/30896

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел обращение и сообщает, что [Положением](#) о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 N 329, не предусмотрено рассмотрение обращений организаций по практике применения нормативных правовых актов Министерства финансов Российской Федерации, по проведению экспертизы договоров и иных документов организаций, а также по оценке конкретных хозяйственных ситуаций.

Одновременно отмечаем, что согласно [пункту 1 статьи 388](#) Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Налоговый кодекс) налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со [статьей 389](#) Налогового кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено указанным [пунктом статьи 388](#) Налогового кодекса.

В соответствии со [статьей 16](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" 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](#) Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

[Пунктом 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

На основании [пункта 1 статьи 1](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 214-ФЗ) отношения, связанные с возникновением права общей долевой собственности участников долевого строительства на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимого имущества, регулируются Федеральным [законом](#) N 214-ФЗ.

Так, [пунктом 5 статьи 16](#) Федерального закона N 214-ФЗ установлено, что у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Таким образом, земельный участок, сформированный и поставленный на кадастровый учет, находится у собственников помещений на праве общей долевой собственности с момента государственной регистрации права участниками долевого строительства на объект долевого строительства. С момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность иных лиц.

Данная правовая позиция находит отражение в [Постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.2012 N 11642/11.

Согласно [пункту 1 статьи 389](#) Налогового кодекса объектом налогообложения земельным налогом признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен земельный налог.

При этом [пунктом 2 статьи 389](#) Налогового кодекса определен перечень земельных участков, которые не признаются объектом налогообложения по земельному налогу.

Федеральным [законом](#) от 4 ноября 2014 г. N 284-ФЗ "О внесении изменений в статьи 12 и 85 части

первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц", вступившим в силу с 01.01.2015, внесено изменение в [пункт 2 статьи 389](#) Налогового кодекса, согласно которому к земельным участкам, не признаваемым объектом налогообложения по земельному налогу, относятся земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома.

Заместитель директора
Департамента налоговой
и таможенно-тарифной политики
В.А.ПРОКАЕВ

28.05.2015
