

ВОПРОС: Об освобождении от уплаты земельного налога в отношении земельных участков под многоквартирными домами, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений.

ОТВЕТ:

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 10 декабря 2014 г.

№ 03-05-04-02/63602

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел обращение по вопросу налогообложения земельных участков под многоквартирными домами и сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 389 Налогового кодекса Российской Федерации (далее — Налоговый кодекс) объектом налогообложения по земельному налогу признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен земельный налог.

Согласно статье 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 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 (далее — Жилищный кодекс) 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, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

На основании пунктов 1 и 2 статьи 37 Жилищного кодекса доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (пункт 4 статьи 37 Жилищного Кодекса).

Таким образом, собственник помещения в многоквартирном доме не вправе самостоятельно распоряжаться долей земельного участка, занимаемого многоквартирным домом.

В соответствии с Инструкцией об особенностях внесения записей в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества, утвержденной приказом Минюста России от 14.02.2007 № 29, внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним размера долей в праве общей долевой собственности на объект недвижимости собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется на основании сведений, содержащихся в представленном на государственную регистрацию решении (протоколе) общего собрания собственников, ином соглашении участников общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в котором также указываются сведения о собственниках конкретных помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме.

Пунктом 3 статьи 15 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» определено, что сведения о вещных правах на объект недвижимости вносятся в государственный кадастр недвижимости при наличии соответствующих данных о зарегистрированных в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним вещных правах¹.

Учитывая изложенное, исчисление земельного налога и его администрирование в отношении земельных участков, занимаемых многоквартирными домами, могут осуществляться налоговыми органами только на основании сведений о земельных участках, содержащихся в государственном кадастре недвижимости и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Однако, как показывает практика, в подавляющем большинстве многоквартирных домов не определены и не зарегистрированы размеры долей в праве общей долевой собственности на объект недвижимости собственников помещений в многоквартирном доме, что не позволяет налоговым органам в полной мере осуществлять исчисление и администрирование земельного налога в отношении земельных участков, занятых многоквартирными домами.

При этом обращаем внимание на отсутствие механизма привлечения собственников помещений в многоквартирных домах к налогообложению, поскольку не определен на законодательном уровне орган, ответственный за расчет долей земельного участка, приходящихся на каждого собственника помещений многоквартирного дома, в обязанности которого входило бы представление сведений о долях в налоговые органы, а также не установлен порядок актуализации размера долей в праве при изменениях в составе собственников помещений в многоквартирных домах.

В этой связи Федеральным законом от 4 октября 2014 г. N 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и части второй Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц», вступающим в силу с 1 января 2015 года, внесено изменение в пункт 2 статьи 389 Кодекса, согласно которому земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не признаются объектом налогообложения земельным налогом.

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

10.12.2014

¹ В абзаце текст нормы п. 3 ст. 15 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ приведен в редакции, действовавшей до 30.09.2013. Федеральным законом от 23.07.2013 N 250-ФЗ ст. 15 Закона N 221-ФЗ изложена в новой редакции.