



## НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

*В статье «Формирование земельного участка под многоквартирным домом», администрацией города Симферополя была разъяснена необходимость и целесообразность данного действия, но в последнее время у наших горожан возник вопрос: «Если мы стали собственниками земли, будем ли мы оплачивать земельный налог, зачем делать работы по формированию земельного участка, если это приведет к дополнительным растратам?».*

*Учитывая актуальность и значимость изложенного, администрация города Симферополя отвечает на поставленный вопрос о налогообложении земельных участков занимаемых многоквартирными домами.*



В соответствии с пунктом 1 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ), налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 НК РФ, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено указанным пунктом статьи 388 НК РФ.

Согласно части 2 статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 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.

**Где это сказано?**  
пункт 3  
Постановления  
Пленума Высшего  
Арбитражного Суда  
Российской  
Федерации от  
23.07.2009 № 64

При этом обращаем внимание, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



На основании части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), 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.

**Где это сказано?**  
часть 1 статьи 37  
ЖК РФ

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Согласно подпункту 6 пункта 2 статьи 389 НК РФ, не признаются объектом налогообложения земельным налогом земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома.

*Данная норма вступила в силу с 1 января 2015 года на основании статьи 5 Федерального закона от 04.10.2014 № 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».*



Вследствие чего можно сделать вывод, что собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме **не уплачивают земельный налог** за находящийся в общей долевой собственности земельный участок, расположенный под многоквартирным домом.

Правовой департамент аппарата  
администрации города Симферополя