

ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Е. Бутаков*

Формирование земельных участков под многоквартирными жилыми домами является одним из сложных и проблематичных вопросов действующего земельного, жилищного, градостроительного и иного законодательства, что обусловлено наличием коллизий, пробелов, отсутствием унифицированного понятийного аппарата в данных отраслях права, а также рядом других причин. В связи с этим решение вопроса формирования земельных участков под многоквартирными домами либо откладывается на неопределенный срок, либо решается способами, которые противоречат действующему законодательству.

Одним из типичных примером нарушения норм действующего земельного законодательства и законодательства в области градостроительной деятельности является вариант, когда сформированные и предоставленные в собственность **земельные участки под многоквартирными домами не только выходят за границы красных линий, но также захватывают часть существующей проезжей части вместе с тротуарами.** Данная ситуация влечет за собой ряд проблем правового, имущественного и иного характера. Имущественные проблемы при таком подходе к формированию земельных участков возникнут у собственников помещений в многоквартирном доме, т. к. после кадастрового учета земельного участка они автоматически становятся плательщиками земельного налога.

В соответствии с ч. 1 ст. 388 Налогового кодекса РФ налогопла-

тельщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Таким образом, если земельный участок сформирован и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, а также имеются право подтверждающие документы о государственной регистрации данного земельного участка, а при их отсутствии – документы, подтверждающие право собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, то налогоплательщиками земельного налога должны признаваться собственники жилых и нежилых помещений этого дома. Исчисление налога осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 392 Налогового кодекса РФ. Данный вывод подтверждается Письмом Минфина РФ от 17.05.2006 №03-06-02/65 «О налогообложении земельным налогом земель, занятых многоквартирными домами».

Следовательно, собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующим налоговым законодательством будут являться плательщиками земельного налога. Платить налог они будут за землю, которая является территорией общего пользования, находящейся за пределами красных линий, и которая не используется и не будет использоваться в дальнейшем для обслуживания жилого дома.

Наряду с имущественными проблемами собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме у органов местного самоуправления возникнет ряд дру-

*Начальник отдела нормативно-правового обеспечения ООО «ИТП «Град», г. Омск. www.itpgrad.com

