

Письмо  
Управление Роснедвижимости по Московской области

№ 3762-13 от 14 июня 2006 года

**О формировании и государственном кадастровом учете земельных участков,  
занятых многоквартирными домами**

В связи с многочисленными обращениями по вопросам формирования и государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и иные входящие в состав таких домов объекты недвижимого имущества, в том числе в целях дальнейшего взимания земельного налога, обращаем внимание на следующие положения законодательства.

**1. Основания возникновения прав на земельные участки.**

Статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлено, что 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 (пункт 1). При этом предусмотрены два варианта закрепления прав на соответствующие земельные участки:

- земельный участок, сформированный до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (до 1 марта 2005 г.) и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 2);

- если действия по формированию земельного участка и его государственному кадастровому учету не проводились, то в установленном порядке с момента их совершения земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 5). Указанные положения корреспондируются нормам Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ, согласно которым собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве долевой собственности наряду с иным общим имуществом 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 (пункт 1 статьи 36). 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 (пункты 1, 2 статьи 37).

Аналогичные нормы закреплены в пункте 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ: в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность

домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством.

Вместе с тем, важно понимать с какого момента земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома и иные входящие в состав таких домов объекты недвижимого имущества, признаются находящимися в долевой собственности собственников помещений в многоквартирных домах. При том, что с этим моментом связывается начало исполнения обязанности правообладателя земельного участка по уплате земельного налога (пункт 1 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 29 ноября 2004 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации»).

По указанному вопросу в письме Минфина России от 17 мая 2006 г. № 03-06-02-02/65 «О порядке налогообложения земельным налогом земель, занятых многоквартирными домами» (опубликовано в т.ч. на официальном сайте Федерального агентства кадастра объектов недвижимости в сети Интернет [www.kadastr.ru](http://www.kadastr.ru)) обращалось внимание на следующее.

Статьей 388 Налогового кодекса установлено, что налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

На основании пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

При этом, согласно разъяснениям Минюста России (письмо от 21.04.2006 № 04/3201-ЕЗ), если права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента их регистрации (пункт 2 статьи 8, статья 223 Гражданского кодекса Российской Федерации), то государственная регистрация этих прав носит правообразующий характер, а в случае, когда право на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает в соответствии с федеральным законом не с момента государственной регистрации (например, пункт 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»), государственная регистрация носит правоподтверждающий характер.

В соответствии с пунктом 2 статьи 23 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Учитывая изложенное, в том случае, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, а также имеются правоподтверждающие документы о государственной регистрации данного земельного участка, а при их отсутствии – документы, подтверждающие право собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме (документы о государственной регистрации прав, правоустанавливающие документы, поименованные в пункте 1

статьи 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), то налогоплательщиками земельного налога должны признаваться собственники жилых и нежилых помещений этого дома.

Таким образом, момент возникновения у собственников помещений в многоквартирных домах прав на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома и иные входящие в состав таких домов объекты недвижимого имущества, связывается законом с двумя обстоятельствами:

- наличием права собственности на помещения в многоквартирных домах;
- формированием и государственным кадастровым учетом таких земельных участков.

## **2. Формирование земельных участков.**

В соответствии со статьями 30, 36 Земельного кодекса во взаимосвязи со статьями 3, 4, 16, 17 Федерального закона от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» формирование земельных участков осуществляется путем выполнения работ, в результате которых определяются границы и иные характеристики земельных участков в объеме, позволяющем их описать в качестве объектов государственного кадастрового учета и имущественного права.

Указанное, в первую очередь, обусловлено положениями пункта 1 статьи 261 Гражданского кодекса, согласно которому территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству. А также пунктом 2 статьи 6 Земельного кодекса, определяющим земельный участок как часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Законом предусмотрена возможность формирования рассматриваемых земельных участков как на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, так и инициативно (либо по обращению заинтересованных лиц) органами государственной власти или органами местного самоуправления (пункты 3, 4 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», пункт 1 статьи 69 Земельного кодекса).

В соответствии с Положением о проведении территориального землеустройства, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 7 июня 2006 г. № 396, Федеральная служба земельного кадастра России (в настоящее время – Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости) и её территориальные органы обеспечивают проведение территориального землеустройства в соответствии с решениями органов государственной власти, а также на землях, находящихся в федеральной собственности. Территориальное землеустройство остальных объектов землеустройства (в том числе, земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и иные входящие в состав таких домов объекты недвижимого имущества) проводится юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями на основании договора по инициативе органов местного самоуправления, собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев или по решению суда.

В рассматриваемом случае формирование земельных участков должно проводиться с соблюдением пункта 7 статьи 36 Земельного кодекса, пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса, действующих в части, не противоречащей Федеральному закону «О землеустройстве», – Постановлений Правительства РФ от 2 февраля 1996 г. № 105 «Об утверждении Положения о порядке установления границ

землепользований в застройке городов и других поселений», от 26 сентября 1997 г. № 1223 «Об утверждении Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах», приказа Минземстроя РФ от 26 августа 1998 г. № 59 «Об утверждении Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», Инструкции по межеванию земель, утвержденной Роскомземом 8 апреля 1996 г., – а также технических условий и требований землеустройства, изложенных в Методических рекомендациях по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства и Методических рекомендациях по проведению межевания объектов землеустройства, утвержденных Росземкадастром 17 февраля 2003 г.

В частности, в случае отсутствия кадастровой карты (плана) земельного участка орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица (правообладателей соответствующих объектов недвижимого имущества) либо по обращению уполномоченного исполнительного органа государственной власти, а равно инициативно в рамках возложенных на него полномочий пунктом 4 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» на основании дежурной кадастровой карты (плана), содержащей сведения о местоположении земельного участка, и градостроительной документации в месячный срок со дня поступления указанных заявления либо обращения обеспечивает изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка и утверждает проект его границ.

Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

На основании проекта границ земельного участка границы устанавливаются на местности, формируется и утверждается соответствующая землеустроительная документация, и обеспечивается изготовление кадастровой карты (плана) земельного участка.

### **3. Проведение государственного кадастрового учета земельных участков.**

В соответствии с пунктом 2 статьи 19 Федерального закона от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» для проведения государственного кадастрового учета земельных участков органы государственной власти, органы местного самоуправления, заинтересованные правообладатели земельных участков или уполномоченные ими лица подают в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, заявки, правоустанавливающие документы на земельные участки и документы о межевании земельных участков.

Учитывая, что формирование земельных участков в рассматриваемом случае может проводиться как органами местного самоуправления, так и по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, за проведением кадастрового учета земельных участков могут обращаться представители органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен земельный участок либо указанные лица.

В число документов-оснований кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и иные входящие в состав таких домов объекты недвижимого имущества, включаются:

- заявки, оформленные в соответствии с приказом Росземкадастра от 13 июня 2001 г. № П/115 «Об утверждении документов государственного земельного кадастра»;

- правоустанавливающие документы на земельные участки (например, акты об отводе/предоставлении земельного участка для строительства, документы, подтверждающие право собственности на помещения в многоквартирном доме, либо утвержденный проект границ земельного участка);

- документы о межевании (Описания земельных участков), оформленные в соответствии с приказом Росземкадастра от 2 октября 2002 г. № П/327 «Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет» на основании проекта границ земельного участка, утвержденного органом местного самоуправления, и материалов межевания и (или) иной землеустроительной документации о формировании земельных участков.

В результате проведения кадастрового учета заявителям выдаются удостоверенные кадастровые планы земельных участков. При этом моментом возникновения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения об этом записи в Единый государственный реестр земель (пункт 3 статьи 14 Федерального закона «О государственном земельном кадастре»).

Обращаем внимание на разъяснения Минфина России, согласно которым при отсутствии кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, органам государственной власти или органам местного самоуправления в целях обеспечения полноты поступлений платежей по земельному налогу в бюджеты муниципальных образований необходимо принять меры по формированию земельных участков под многоквартирными домами и проведению их кадастрового учета.

Настоящие разъяснения примите к руководству и доведите до сведения глав органов местного самоуправления муниципальных образований на подведомственных Вам территориях.

**Руководитель  
Управления Роснедвижимости  
по Московской области  
В.Д. Гужев**