

Оформление земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

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 доме, включая земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 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 и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники помещений признаются налогоплательщиками земельного налога, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован и данному земельному участку присвоен кадастровый номер.

Налоговые органы для исчисления земельного налога физическим лицам применяют размер доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме по информации, поступающей от органов муниципальных образований.

При этом ФНС России сообщает, что статьей 2 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 утратившими силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» (далее - Федеральный закон № 284-ФЗ) внесены изменения в пункт 2 статьи 389 Кодекса, согласно которым не признаются объектом налогообложения по земельному налогу земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома.

Согласно статье 5 Федерального закона № 284-ФЗ указанное положение, исключающее земельные участки под многоквартирными домами из числа объектов налогообложения по земельному налогу, вступает в силу с 1 января 2015 года, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня официального опубликования данного Федерального закона (опубликован 06.10.2014) и не ранее 1-го числа очередного налогового периода по земельному налогу.

Учитывая изложенное, с 1 января 2015 года собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме не уплачивают земельный налог за находящийся в общей долевой собственности земельный участок, расположенный под многоквартирным домом.

*Действительный государственный советник Российской Федерации 3 класса
С.БОНДАРЧУК*

Источник: <http://www.eg-online.ru/document/regulatory/264527/>

Кадастровые работы по оформлению земельных участков под многоквартирными домами.

В настоящий момент земельные участки под нашими многоквартирными домами имеют временные кадастровые номера, предоставленные на период строительства (На схеме пунктирная линия).

Постановлением правительства Санкт-Петербурга №869 от 29.06.2010 утвержден проект межевания, в соответствии с которым выделены участки под

многоквартирными домами и прилегающей территорией (На схеме1 сплошная жирная линия $S=7249\text{ кв. м}=0,7249\text{ га}$), а также земли общего пользования (на схеме2 розовая штриховка).

Для проведения кадастрового учета участков под домами необходимо пройти следующие этапы:

1) Внесение сведений о земельном участке в региональную информационную систему «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» в целях создания или актуализации картографической основы для схемы расположения земельного участка (для утверждения границ земельного участка). Срок 1 месяц.

2) Подготовка схемы расположения земельного участка осуществляется с учетом утвержденных документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, проекта планировки территории, землеустроительной документации, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территории, земельных участков общего пользования, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, местоположения зданий, сооружений (в том числе размещение которых предусмотрено государственными программами Российской Федерации, государственными программами субъекта Российской Федерации, адресными инвестиционными программами), объектов незавершенного строительства.

3) Утверждение схемы расположения земельного участка. Утверждается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками. Срок 2-3 месяца с пунктом 2.

4) Для земельных участков, на которых расположены 2 и более многоквартирных дома, пункты 2 и 3 проводятся дважды. Второй раз выполняется процедура раздела земельных участков с составлением схемы и утверждением границ каждого земельного участка. Срок, указанный в пункте 3 удваивается.

5) Изготовление межевого плана. Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке, и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках. Срок 2 недели.

6) Собственно постановка на государственный кадастровый учет. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера. При постановке на государственный учет сведения о земельном участке вносятся в государственный кадастр недвижимости, а заявителю выдается кадастровый паспорт, представляющий собой выписку из государственного кадастра недвижимости, содержащую необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения об объекте недвижимости. Срок 1 месяц.

7) Полная стоимость кадастровых работ за 1 участок составит около 60 000.00руб