

**/ С 2015 ГОДА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ
НЕ ОБЛАГАЮТСЯ НАЛОГОМ**

1 января 2015 года вступили в силу изменения в Налоговый кодекс РФ, согласно которым имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома не относится к объектам налогообложения.

Изменения в законодательстве комментирует начальник отдела регистрации прав на объекты недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по Ставропольскому краю, кандидат юридических наук Белозёрова Елена Витальевна.

Жилищным кодексом РФ регламентирован следующий состав общего имущества многоквартирного дома:

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- 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.

Кроме того, Жилищным кодексом РФ установлено, что общее имущество находится в общей долевой собственности владельцев жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. При этом, доля в праве на общее имущество у собственника помещения пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

В случае если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Таким образом, право общей долевой собственности на общее имущество (в том числе и на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом) у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу прямого указания закона, то есть с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

Иными словами, государственная регистрация прав в данном случае носит правоподтверждающий, а не правообразующий характер и проводится по желанию собственника помещения.

Тем, заявителям, кто всё-таки решил обратиться за государственной регистрацией прав на общее имущество собственников помещений многоквартирного дома, следует знать, что выдача отдельного свидетельства о государственной регистрации прав на общее имущество многоквартирного дома действующим законодательством не предусмотрена. Сведения о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости включаются в свидетельство о государственной регистрации права на жилое или нежилое помещение, посредством внесения в него описания объектов недвижимости и указания размера доли в праве общей долевой собственности.