

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 8 сентября 2021 г. N 4-КАД21-45-К1

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Александрова В.Н.,

судей Николаевой О.В. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Гусарова Геннадия Вячеславовича, Бузиной Галины Борисовны, Гусарова Валерия Сергеевича, Гусарова Вячеслава Сергеевича, Гусаровой Ларисы Борисовны на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 5 октября 2020 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26 февраля 2021 г. по делу N 2а-980/2020 по административному исковому заявлению Гусарова Г.В., Бузиной Г.Б., Гусарова В.С., Гусарова В.С., Гусаровой Л.Б. о признании незаконными действий и решений инспекции Федеральной налоговой службы по г. Дмитрову Московской области о начислении земельного налога.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Николаевой О.В., объяснения административного истца Гусарова Г.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, возражения на кассационную жалобу представителей инспекции Федеральной налоговой службы по г. Дмитрову Московской области - Афанасьевой О.В., Лазарева С.Г., Полозкова Д.С., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Гусаров Г.В., Бузина Г.Б., Гусаров В.С., Гусаров В.С., Гусарова Л.Б. обратились в суд с административным иском о признании незаконными действий и решений инспекции Федеральной налоговой службы по г. Дмитрову Московской области (далее - ИФНС России по г. Дмитрову Московской области) о начислении земельного налога за налоговые периоды 2016 - 2018 гг. в отношении земельного участка с кадастровым номером <...>.

В обоснование требований указали, что являются собственниками квартир в многоквартирном доме, расположенном на упомянутом земельном участке. Поскольку с 1 января 2015 г. земельный участок, входящий в состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, не является объектом налогообложения, полагали незаконными действия ИФНС России по г. Дмитрову Московской области по начислению административным истцам земельного налога на участок с кадастровым номером <...>.

Решением Дмитровского городского суда Московской области от 9 июня 2020 г. административное исковое заявление удовлетворено.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 5 октября 2020 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26 февраля 2021 г., решение Дмитровского городского суда Московской области отменено. По делу принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований административных истцов.

Гусаров Г.В., Бузина Г.Б., Гусаров В.С., Гусаров В.С., Гусарова Л.Б. обратились с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, в которой просят отменить апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 5

октября 2020 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26 февраля 2021 г., решение суда первой инстанции оставить в силе.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 16 августа 2021 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов ([часть 1 статьи 328](#) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия полагает, что судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела допущены существенные нарушения норм материального права.

Судом установлено и следует из материалов дела, что 16 июня 2014 г. Гусарову Г.В. выдано разрешение на строительство трехэтажного односекционного жилого дома с чердаком на земельном участке с кадастровым номером <...> площадью 1255 кв. м с видом разрешенного использования "под среднеэтажную жилую застройку". Данный земельный участок принадлежал Гусарову Г.В. на праве собственности.

11 ноября 2014 г. ему выдано разрешение N <...> на ввод трехэтажного односекционного жилого дома с чердаком в эксплуатацию. В соответствии с названным разрешением объект жилищного строительства имеет общую площадь жилых помещений - 648,1 кв. м и состоит из девяти квартир (трех однокомнатных и шести двухкомнатных).

10 апреля 2015 г. право собственности на упомянутый объект недвижимого имущества зарегистрировано за Гусаровым Г.В. Названному дому присвоен кадастровый номер <...>.

14 апреля 2015 г. Гусаровым Г.В. принято решение о разделе указанного жилого дома на 9 квартир, сведения о кадастровых номерах которых были внесены в ЕГРН.

В 2015 г. Бузина Г.Б., Гусаров В.С., Гусаров В.С., Гусарова Л.Б. на основании сделок приобрели право собственности на квартиры в доме с кадастровым номером <...>, а также на общее имущество в многоквартирном доме - земельный участок с кадастровым номером <...>.

ИФНС России по г. Дмитрову Московской области в адрес истцов направлены уведомления о необходимости уплаты земельного налога на упомянутый участок за 2016 - 2018 гг.

В силу [пункта 1 статьи 389](#) Налогового кодекса Российской Федерации объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя), на территории которого введен налог.

В то же время не признаются объектом налогообложения земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома ([подпункт 6 пункта 2 упомянутой статьи](#)).

В силу [пункта 6](#) постановления Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или

реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом" многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11 июня 2014 г. N 543-ст утвержден и введен в действие Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 51929-2014 "Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения", в котором закреплено понятие "многоквартирный дом".

В соответствии с пунктом 3.21 указанного национального стандарта многоквартирный дом: оконченный строительством и введенный в эксплуатацию надлежащим образом объект капитального строительства, представляющий собой объемную строительную конструкцию, имеющий надземную и подземную части, включающий в себя внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения, помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам, и жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания двух и более семей, имеющие самостоятельные выходы к помещениям общего пользования в таком доме (за исключением заблокированных зданий); в состав многоквартирного дома входят встроенные и (или) пристроенные нежилые помещения, а также придомовая территория (земельный участок).

Таким образом, с учетом положений [статьи 219](#) Гражданского кодекса Российской Федерации о возникновении права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, с момента такой регистрации, при регистрации права собственности на две и более квартиры, здание в котором они расположены, признается многоквартирным домом в силу закона.

Установив наличие в составе дома с кадастровым номером <...> девяти квартир, суд первой инстанции пришел к выводу об удовлетворении заявленных требований, поскольку названный дом является многоквартирным, земельный участок, на котором он расположен, входит в состав общего имущества этого дома и не является объектом налогообложения.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда и отказывая в удовлетворении административного искового заявления, указал на отсутствие в ЕГРН данных о том, что упомянутый дом является многоквартирным. При этом отметил, что названное здание поставлено на кадастровый учет как жилой дом. В материалах дела отсутствуют доказательства того, что названный дом введен в эксплуатацию как многоквартирный и земельный участок под ним входит в состав имущества многоквартирного дома.

Первый кассационный суд общей юрисдикции с выводами судебной коллегии по административным делам Московского областного суда согласился и дополнительно сослался на то, что земельный участок с кадастровым номером <...> под размещение многоквартирного дома не формировался, в порядке [статьи 16](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" собственники жилых помещений многоквартирного дома с заявлением о формировании земельного участка под этим домом не обращались. Органом местного самоуправления соответствующее решение не принималось. Кадастровый учет названного участка с видом разрешенного использования "под многоквартирный дом" не производился.

Вместе с тем судами апелляционной и кассационной инстанций не учтены следующие обстоятельства.

В разрешении на ввод трехэтажного односекционного жилого дома с чердаком в эксплуатацию от 11 ноября 2014 г. N <...> имелось указание на наличие в доме девяти квартир, право собственности на которые зарегистрировано в установленном законом порядке.

Вопросы, связанные с общим имуществом в многоквартирном доме, регулируются Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, Федеральным [законом](#) от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, согласно [пункту 4 части 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации относится к общему имуществу, принадлежащему собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме ([часть 5 статьи 16](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ).

В соответствии с [частью 2 статьи 23](#) Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", действовавшего в период регистрации права собственности на квартиры в упомянутом доме, 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.

В материалах дела содержится выписка из ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером <...>, из которой усматривается, что на основании решения общего собрания собственников помещений жилого дома об определении долей зарегистрировано право общей долевой собственности административных истцов на указанный участок.

Таким образом, с 2015 г. упомянутый земельный участок находится в общей долевой собственности Бузиной Г.Б., Гусарова В.С., Гусарова В.С., Гусаровой Л.Б. и входит в состав общего имущества многоквартирного дома с кадастровым номером <...>.

Отсутствие в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования упомянутого участка "для размещения многоквартирного дома" и статусе дома как многоквартирного, не может приводить к каким-либо отрицательным последствиям для административных истцов.

Земельный участок с кадастровым номером <...> в соответствии с содержащимися в ЕГРН данными имеет вид разрешенного использования "под среднеэтажную жилую застройку".

Согласно [классификатору](#) видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. N 540 и действовавшему до 4 апреля 2021 г., вид разрешенного использования "среднеэтажная жилая застройка" допускал размещение на участках с названным видом разрешенного использования многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей.

При таком положении использование земельного участка с кадастровым номером <...> для возведения и эксплуатации трехэтажного многоквартирного дома с кадастровым номером <...> соответствует виду разрешенного использования этого участка.

Правила [статьи 16](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ, на которые сослался кассационный суд, применяются только в тех случаях, когда земельный участок под многоквартирным домом из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не образован и не поставлен на государственный кадастровый учет.

Судами апелляционной и кассационной инстанций не принято во внимание, что на момент начисления налога земельный участок с кадастровым номером <...> был сформирован и находился в собственности физических лиц.

Статус указанного участка как предназначенного для размещения многоквартирного жилого дома зависит от статуса объекта недвижимости, который расположен на данном участке. При наличии сведений о том, что дом является многоквартирным, у территориального органа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии не было оснований полагать о наличии у земельного участка иного статуса. Принятия органом власти соответствующего решения для изменения этого статуса в силу закона не требовалось.

Указанные выше обстоятельства не были учтены судами апелляционной и кассационной инстанций, что привело к существенным нарушениям норм материального права, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав административных истцов, в связи с чем Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым обжалуемые судебные акты отменить и направить административное дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении административного дела судебной коллегии необходимо установить, с какого момента дом с кадастровым номером <...> следует считать многоквартирным и в зависимости от данного обстоятельства определить период, с которого административные истцы освобождаются от уплаты земельного налога.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь [статьями 328 - 330](#) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Московского областного суда от 5 октября 2020 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26 февраля 2021 г. отменить.

Направить дело на новое рассмотрение в судебную коллегия по административным делам Московского областного суда.