



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 89-КАД25-6-К7

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

24 октября 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д., Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Мадьярова Павла Чингизовича на решение Калининского районного суда г. Тюмени от 13 августа 2024 г., кассационное определение судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 26 марта 2025 г. по административному делу № 2а-4948/2024 по административному исковому заявлению Мадьярова П.Ч. к Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Тюмени № 1 и Управлению Федеральной налоговой службы по Тюменской области о признании незаконным решения налогового органа.

Заслушав доклад судьи Александрова В.Н., пояснения представителя административного истца Ошурковой О.П., представителей Инспекции Федеральной налоговой службы по г. Тюмени № 1 Шагеньян Н.А., Рыбалки О.С., Управления Федеральной налоговой службы по Тюменской области Дюндюковой И.Л., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

земельный участок, расположенный по адресу: г. [REDACTED],
[REDACTED] площадью 0,13 га предоставлен семье

Мадьяровых для ведения личного подсобного хозяйства на праве личного пользования, о чем в похозяйственной книге Ново-Юртовского сельского Совета № 10 дер. Н-Юрты на 1955–1957 гг., л/с № 351, сделана запись от 1 января 1955 г.

Согласно справке ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», Тюменский филиал, от 22 октября 2010 г. № 31082 17/33 долей жилого дома, расположенного по данному адресу, принадлежало М [REDACTED] на основании договора дарения от 16 марта 1972 г. и свидетельства о праве на наследство от 29 января 1992 г.

М [REDACTED] 21 марта 1997 г. подарил сыну Мадьярову П.Ч. принадлежавшие ему 17/33 долей жилого дома; право собственности на долю жилого дома зарегистрировано 21 марта 1997 г., номер регистрации 7/23 -12 -12.

Государственный кадастровый учет земельного участка под домом с кадастровым номером [REDACTED], а также государственная регистрация права общей долевой собственности и 17/33 долей в праве за Мадьяровым П.Ч. осуществлена 15 мая 2019 г.

В последующем на основании апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 21 июня 2021 г. за М [REDACTED] признано право собственности на оставшиеся доли в размере 16/33 жилого дома и 16/33 земельного участка. В этом же году Мадьяров П.Ч. реализовал жилой дом и земельный участок за 1 560 000 руб., отразив в налоговой декларации от 10 июля 2022 г. сумму налога, подлежащего уплате в связи с получением дохода, равную нулю.

В ходе камеральной проверки налоговой декларации установлено занижение налогоплательщиком налоговой базы по налогу на доходы физических лиц за 2021 год от реализации земельного участка и нарушение срока подачи налоговой декларации.

Решением ИФНС России № 1 по г. Тюмени от 26 октября 2022 г. № 10700, оставленным без изменения решением УФНС России по Тюменской области от 19 февраля 2024 г. № 0173, Мадьяров П.Ч. привлечен к налоговой ответственности за совершение налоговых правонарушений, предусмотренных пунктом 1 статьи 119 и пунктом 1 статьи 122 Налогового кодекса Российской Федерации, с назначением штрафов в размере 1091,32 руб. и 1455,13 руб.; также ему доначислен налог на доходы физических лиц за 2021 год в размере 116 408 руб. и пеня – 3 176 руб.

Основанием доначисления налога на доходы физических лиц явилось то, что Мадьяров П.Ч. владел на праве собственности земельным участком менее

минимального предельного срока владения, необходимого для освобождения от налогообложения. Срок владения земельным участком исчислен с момента государственной регистрации права собственности на 17/33 долей земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости - 15 мая 2019 г.

Оспаривая в суде названное решение, административный истец, полагал, что налоговым органом ошибочно исчислен минимальный срок владения земельным участком с 15 мая 2019 г., этот срок необходимо исчислять с 21 марта 1997 г., когда он приобрел право собственности на 17/33 долей жилого дома на основании договора дарения.

Решением Калининского районного суда г. Тюмени от 13 августа 2024 г. в удовлетворении требований отказано. Отказывая в удовлетворении искового заявления, суд первой инстанции исходил из того, что в 1997 году к Мадьярову П.Ч. вместе с 17/33 долей жилого дома перешло лишь право пользования земельным участком (17/33 долей), а право собственности возникло у административного истца только с момента государственной регистрации – 15 мая 2019 г.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Тюменского областного суда от 9 декабря 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, административное исковое заявление удовлетворено.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции исходил из принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанного с ним объекта недвижимости, установив, что право собственности на дом за административным истцом зарегистрировано до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, посчитал, что и земельный участок, расположенный под ним, в силу закона считается предоставленным ему в собственность.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 26 марта 2025 г. апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Тюменского областного суда от 9 декабря 2024 г. отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Мадьяров П.Ч. просит кассационное определение отменить и оставить в силе апелляционное определение, указав, что земельным участком он владеет с 1997 года.

Вместе с тем доводы заявителя, изложенные в кассационной жалобе являются ошибочными, исходя из следующего.

В соответствии с пунктом 17¹ статьи 217 и пунктом 2 статьи 217¹ Налогового кодекса Российской Федерации освобождаются от налогообложения доходы, получаемые физическими лицами за соответствующий налоговый период от продажи объектов недвижимого имущества, а также долей в указанном имуществе при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

В случаях, указанных в пункте 3 статьи 217¹ Налогового кодекса Российской Федерации, минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет три года, в том числе если право собственности на объект недвижимого имущества получено в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации.

Согласно абзацам 3, 4 пункта 9¹ статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ) граждане, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям права собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на земельных участках, указанных в данном пункте, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такие земельные участки не могут предоставляться в частную собственность.

Государственная регистрация прав собственности на указанные в названном пункте земельные участки осуществляется в соответствии со статьей 49 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ). Принятие решений о предоставлении таких земельных участков в собственность граждан не требуется.

Указанная норма предусматривает для граждан возможность зарегистрировать право собственности на земельный участок в упрощенном порядке, но при этом не влечет возникновения права собственности, а лишь указывает на права граждан, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на здания, строения, сооружения зарегистрировать право собственности на такой земельный участок.

В силу части 3 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218 - ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество -

юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Поскольку право общей долевой собственности на долю в праве в размере 17/33 возникло у Мадьярова П.Ч. с момента государственной регистрации, то есть 15 мая 2019 г., земельный участок находился в его собственности менее минимального предельного срока владения – с 15 мая 2019 г. по 30 августа 2021 г., следовательно, доход, полученный административным истцом в 2021 году от продажи земельного участка, не подпадает под действие пункта 17¹ статьи 217 Налогового кодекса Российской Федерации и подлежит налогообложению.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 323 и 324 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Калининского районного суда г. Тюмени от 13 августа 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 26 марта 2025 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Мадьярова Павла Чингизовича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

