

С покупателя здания, уклоняющегося от переоформления прав на землю, можно потребовать уплаченный налог

[Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15 июля 2010 г. N 14547/09](#) Поскольку к обществу перешло право пользования земельным участком, необходимым для использования нежилого здания, и оно фактически пользовалось участком, но в отсутствие государственной регистрации права не могло быть плательщиком земельного налога, ответчик обязан возместить истцу расходы по уплате этого налога [обратиться к тексту документа]

Компания купила у общества здание на земле, принадлежащей ему на праве постоянного (бессрочного) пользования.

И объект недвижимости, и участок были переданы компании по акту приема-передачи. Площадь земли была определена ориентировочно. Поскольку право постоянного (бессрочного) пользования не было переоформлено на покупателя, продавец продолжал платить земельный налог. В связи с этим общество обратилось в суд, потребовав с компании неосновательное обогащение. Суды двух инстанций сочли требование необоснованным, поскольку границы спорного участка не были определены в установленном порядке. Он не прошел кадастровый учет. Права на землю не переоформлены.

Президиум ВАС РФ не согласился с этой позицией и пояснил следующее. Исходя из ГК РФ и ЗК РФ, покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на землю (на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости), занятую этим объектом и необходимую для его использования. Это возможно с момента госрегистрации перехода права на недвижимость.

Покупатели, которым земля не может предоставляться на праве постоянного (бессрочного) пользования, в такой ситуации обязаны приобрести ее в собственность или в аренду по своему выбору.

В рассматриваемом случае компания, купив здание и имея право приобрести землю, не переоформила ее в собственность или аренду. Таким образом, она фактически пользовалась участком, но в отсутствие госрегистрации права не могла быть плательщиком земельного налога.

Тем самым компания освободила себя от платежей за пользование участком и возложила бремя расходов по его содержанию на общество.

С учетом этого требование является обоснованным.

С уважением,

Федотов Константин Валерьевич,

Отдел претензионно-исковой работы ОАО "ВТБ-Лизинг"

+7(495) 514-16-51 доб. 1402