



GRATA
INTERNATIONAL

Local Knowledge
for Global Business

www.gratanet.com

Продавцы недвижимости могут взыскать с покупателей земельный налог

Продавцы недвижимости могут взыскать с покупателей земельный налог

Долгое время оставался нерешенным вопрос относительно возможности продавца взыскать с покупателя уплаченный земельный налог на долю в праве на земельный участок после возникновения долевой собственности.

«10» сентября 2018 года Верховный Суд Российской Федерации (далее – ВС РФ) вынес Определение ВС РФ от 10 сентября 2018 г. № 305-ЭС18-5945, которым подтвердил возможность взыскания с покупателя помещений в здании земельного налога, уплаченного продавцом в связи с тем, что покупатель не переоформил на себя соответствующую часть участка под зданием, по правилам о неосновательном обогащении.

Ранее суды занимали позицию о том, что переход права собственности на спорный земельный участок не зарегистрирован, и покупатель не являлся плательщиком земельного налога. Таким образом продавец не мог вернуть уплаченный земельный налог за покупателя, если тот, зарегистрировал право собственности на помещения, а на соответствующую часть участка под зданием не оформил.

Тем не менее суды не учитывали тот факт, что к покупателю земельный участок переходит на том же праве, что и у продавца, и что ответчик, владея помещениями на праве собственности и имея право долевой собственности на земельный участок, не оформил своих прав, освобождая себя тем самым от платежей за пользование земельным участком и возложив бремя расходов по его содержанию на истца, ВС РФ, напротив, счел обоснованными.

Более того, действующим законодательством предусмотрен такой принцип как принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ними объектов. Согласно п. 4 ст. 244 Гражданского Кодекса Российской Федерации если при отчуждении помещений в здании выдел земельного участка, расположенного под данными помещениями, невозможен, земельный участок поступает в общую долевую собственность продавца и покупателя.

Право собственности на долю в праве на земельный участок возникает у покупателя помещений в силу закона с момента государственной регистрации перехода к нему права собственности на помещения в здании.

В связи с приобретением покупателем доли в праве на земельный участок он обязан уплачивать земельный налог. Если после возникновения долевой собственности земельный налог был полностью уплачен продавцом, он вправе требовать возмещения его расходов на уплату земельного налога по правилам о неосновательном обогащении.

Контакты для дополнительной информации:

Владимир Комаров

Управляющий партнер Legal Studio, ассоциированный офис GRATA International в г. Санкт-Петербург

Tel.: +7 (812) 384 48 38

Email: vkomarov@gratanet.com

Отрасли

[ПРОМЫШЛЕННОСТЬ И ТОРГОВЛЯ](#)

Ключевые контакты



Владимир Комаров

Управляющий Партнер, Адвокат

 Санкт-Петербург, Россия

 +7 812 384 4838

 vkomarov@gratanet.com