

ОДОБРЕН  
постановлением  
Президиума Арбитражного суда  
Кировской области  
от «01» июля 2011 года № 7

**ОБЗОР**  
**судебной практики разрешения споров**  
**по обязательствам из неосновательного обогащения**

***Введение***

В соответствии с пунктом 2.3 плана работы Арбитражного суда Кировской области на 1 полугодие 2011 года проанализирована и обобщена судебная практика разрешения споров по обязательствам из неосновательного обогащения.

Всего за 2010 год Арбитражным судом Кировской области рассмотрено 338 дел по данной категории споров. Апелляционной инстанцией отменено (изменено) 20 судебных актов, что составляет 5,9 % от общего количества рассмотренных дел данной категории. В кассационной инстанции отменено (изменено) 2 судебных акта, что составляет 0,6 % от общего количества рассмотренных дел данной категории.

За первые пять месяцев Арбитражным судом Кировской области рассмотрено 91 дело по данной категории споров. В апелляционной инстанции отменено (изменено) 3 судебных акта, что составляет 3,3 % от количества рассмотренных дел данной категории. В кассационной инстанции судебные акты по спорам из неосновательного обогащения в 2011 году не отменялись (изменялись).

Для подготовки обзора использовались судебные акты, прошедшие проверку вышестоящими судебными инстанциями. Ниже приведены наиболее актуальные и значимые правовые позиции и примеры практики рассмотрения споров по данной категории дел.

***1. При расчете размера неосновательного обогащения за фактическое использование земельного участка для размещения объекта недвижимости до момента постановки участка на кадастровый учет учитывается площадь, занятая объектом недвижимости; после этого момента – площадь всего земельного участка, сформированного в целях использования объекта недвижимого имущества.***

1.1. Управление (Комитет) по делам муниципальной собственности г. Кирова обратилось в Арбитражный суд Кировской области с иском о взыскании с ответчика суммы неосновательного обогащения за использование земельного участка, на котором расположен объект недвижимости ответчика.<sup>1</sup>

Частично удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции рассчитал сумму неосновательного обогащения как за период до, так и после постановки земельного участка на кадастровый учет исходя из площади всего земельного участка, указанной в выписке из кадастрового паспорта.

<sup>1</sup> Дела №№ А28-1121/2010, А28-1122/2010, А28-1123/2010, А28-1124/2010, А28-1125/2010, А28-1126/2010

Изменяя решение, суд апелляционной инстанции указал, что сумма неосновательного обогащения за пользование земельным участком до момента его постановки на кадастровый учет должна быть рассчитана исходя из площади участка, занятой объектом недвижимости.

Постановление суда апелляционной инстанции оставлено судом кассационной инстанции без изменения.

1.2. Управление (Комитет) по делам муниципальной собственности г. Кирова обратилось в Арбитражный суд Кировской области с исковым заявлением к обществу о взыскании задолженности за пользование земельным участком.<sup>2</sup>

Удовлетворяя исковые требования в части, суд первой инстанции счел недоказанными доводы истца о том, что ответчик пользовался земельным участком площадью 1863 кв.м, поскольку землеустроительные работы по его формированию проводились по заявлениям иных лиц, результаты ранее проведенного по заявлению ответчика землеустройства была отменены. При таких обстоятельствах суд принял во внимание предложенный ответчиком контррасчет размера задолженности исходя из площади земельного участка, фактически занятого принадлежащим ответчику на праве собственности объектом недвижимости - 183 кв.м за период с 01.01.2008 по 02.06.2008.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение, указал, что с 12.03.2008 площадь земельного участка составила 1863 кв.м, сведения о чем были внесены в государственный кадастр недвижимости.

Таким образом, до момента постановки земельного участка на кадастровый учет требования истца подлежат удовлетворению исходя из площади, занятой объектом недвижимости ответчика, с момента постановки на учет – исходя из площади, указанной в ГКН.

Постановление суда апелляционной инстанции оставлено Федеральным арбитражным судом Волго-Вятского округа без изменения.

1.3. Управление (Комитет) по делам муниципальной собственности г. Кирова обратилось в Арбитражный суд Кировской области с иском о взыскании с индивидуального предпринимателя задолженности за пользование земельным участком.<sup>3</sup>

Принимая во внимание отсутствие оплаты за фактическое пользование земельным участком, суд первой инстанции пришел к выводу о наличии на стороне ответчика неосновательного обогащения.

Суд апелляционной инстанции изменил решение в части размера неосновательного обогащения.

Довод ответчика, что в спорный период времени им использовалась только застроенная часть земельного участка, в связи с чем отсутствуют основания для взыскания платы за использование всего земельного участка, судом апелляционной инстанции отклонен, поскольку спорный участок представляет собой единый объект с одним кадастровым номером, введенный в гражданский оборот в соответствии со своим функциональным назначением - для размещения здания склада. Исходя из данных кадастрового паспорта участка его площадь составляет 550 кв.м. При таких обстоятельствах оснований для начисления платы за

---

<sup>2</sup> Дело № А28-3090/2010

<sup>3</sup> Дело № А28-6560/2010

пользование земельным участком площадью 320,8 кв.м. у суда первой инстанции не имелось.

**2. Собственник земельного участка имеет право на возмещение стоимости неосновательного обогащения за фактическое использование участка владельцем объекта недвижимости, с которым заключен договор купли-продажи участка, вплоть до момента государственной регистрации перехода права собственности.**

2.1. Управление (Комитет) по делам муниципальной собственности г. Кирова обратилось в Арбитражный суд Кировской области с иском о взыскании с индивидуального предпринимателя задолженности за фактическое пользование земельным участком до момента регистрации перехода права собственности на участок.<sup>4</sup>

При вынесении решения суд первой инстанции исходил из того, что пользование земельным участком в период с даты заключения договора купли-продажи до даты государственной регистрации перехода права собственности не является неосновательным обогащением ответчика, поскольку в данный период времени он пользовался земельным участком с намерением его приобретения (регистрации своего права), что согласно пункту 2 статьи 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) исключает возможность применения к правоотношениям сторон норм о неосновательном обогащении, соответственно основания для взыскания суммы задолженности за указанный период у истца отсутствуют.

Отменяя решение Арбитражного суда Кировской области, суд апелляционной инстанции исходил из того, что согласно ГК РФ право собственности на объект недвижимости у приобретателя возникает с момента государственной регистрации.

Установив, что после приобретения права собственности на недвижимость и до государственной регистрации права собственности на земельный участок под объектом недвижимости предприниматель пользовался спорным земельным участком без оформления правоустанавливающих документов, учитывая платность пользования землей, суд апелляционной инстанции постановил, что ответчик до даты государственной регистрации права собственности на землю обязан вносить плату за пользование земельным участком в размере арендных платежей.

2.2. Управление (Комитет) по делам муниципальной собственности г. Кирова обратилось в Арбитражный суд Кировской области с иском к обществу о взыскании задолженности за пользование земельным участком.<sup>5</sup>

Частично удовлетворяя требования, суд первой инстанции ограничил период взыскания неосновательного обогащения датой заключения между истцом и ответчиком договора купли-продажи земельного участка, по условиям которого обязанность истца по передаче земельного участка ответчику была исполнена при подписании договора.

Отменяя решение Арбитражного суда Кировской области, суд апелляционной инстанции, в том числе исходил из следующего.

Пунктом 2 статьи 8, пунктом 2 статьи 223 ГК РФ предусмотрено, что право

---

<sup>4</sup> Дело № А28-3407/2010

<sup>5</sup> Дело № А28-3090/2010

собственности на объект недвижимости у приобретателя возникает с момента государственной регистрации. В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Таким образом, заявитель в спорный период собственником земельного участка не являлся, осуществлял его использование в отсутствие договора аренды и без оплаты, что не отвечает требованиям Земельного кодекса Российской Федерации и является основанием для взыскания платы за пользование земельным участком по правилам пункта 1 статьи 1102, пункта 2 статьи 1105 ГК РФ до даты государственной регистрации права собственности на землю.

***3. Проценты за пользование чужими денежными средствами на сумму неосновательного обогащения за фактическое пользование земельным участком подлежат начислению с начала пользования, а не с момента получения предупреждения от собственника участка.***

Управление (Комитет) по делам муниципальной собственности г. Кирова обратилось в Арбитражный суд Кировской области с иском о взыскании с индивидуального предпринимателя задолженности за фактическое пользование земельным участком и процентов за пользование чужими денежными средствами.<sup>6</sup>

В соответствии с пунктом 2 статьи 1107 ГК РФ на сумму неосновательного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими денежными средствами (статья 395 ГК РФ) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

При вынесении решения суд первой инстанции исходил из того, что ответчик узнал о неосновательности сбережения денежных средств за пользование земельным участком после получения письма-предупреждения истца о необходимости уплаты платежей за пользование земельным участком с указанием размера задолженности, счета для их перечисления и точной информации о лице, за счет которого ответчик обогатился.

Отменяя решение Арбитражного суда Кировской области, суд апелляционной инстанции указал, что для определения начала периода, за который могут быть начислены проценты, имеет значение не только субъективное представление приобретателя о наличии или отсутствии у него оснований для получения либо сбережения денежных средств за счет потерпевшего, но и существование у приобретателя объективной возможности узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

Поскольку ответчик мог и должен был самостоятельно оценить свои действия с точки зрения соответствия их действующему законодательству, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что предприниматель, не перечислявший собственнику земельного участка плату за пользование его долей, мог и должен был знать о неосновательности сбережения денежных средств за счет истца с начала фактического использования территории.

---

<sup>6</sup> Дело № А28-3407/2010

**4. Уклонение собственника помещения в многоквартирном жилом доме или нежилом здании, не имеющего договорных отношений с управляющей компанией, от участия в расходах на содержание общего имущества является основанием для возникновения обязательств из неосновательного обогащения.**

4.1. Управляющая компания обратилась в Арбитражный суд Кировской области с иском о взыскании с собственника помещения в многоквартирном доме неосновательного обогащения, возникшего в результате сбережения платы за работы по содержанию и ремонту общего имущества.<sup>7</sup>

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что ответчику не оказывается и не может быть оказан весь комплекс включенных в тариф услуг, предоставляемых истцом. Все платежи с ресурсоснабжающими организациями ответчик осуществляет самостоятельно. Также ответчик самостоятельно несет определенные затраты по содержанию общего имущества (фасада здания).

Суд апелляционной инстанции отменил решение и удовлетворил иск.

В соответствии с действующим законодательством в издержках по содержанию общего имущества обязаны участвовать как собственники квартир, так и собственники нежилых помещений. Поскольку занимаемые ответчиком помещения находятся в жилом доме, спроектированном как единый комплекс с общими инженерными сетями и коммуникациями, то для них должна применяться плата, аналогичная для всех собственников помещений в доме. Отсутствие договорных обязательств управляющей компании непосредственно с ответчиком, самостоятельное содержание ответчиком своих помещений не освобождает его от бремени содержания общего имущества в жилом доме.

Давая оценку договорам электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и, указывая, что ответчик не имеет перед истцом задолженности, суд первой инстанции не учел, что истцом заявлены требования не о взыскании платежей за содержание принадлежащего собственнику нежилого помещения, а о взыскании обязательных платежей за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Постановление суда апелляционной инстанции оставлено Федеральным арбитражным судом Волго-Вятского округа без изменения.

4.2. Общество, уполномоченное собственниками помещений на содержание и обслуживание общего имущества здания гостиницы, обратилось в Арбитражный суд Кировской области с иском о взыскании с ответчика неосновательного обогащения. В обоснование заявленных требований истец указал на неполную оплату ответчиком услуг по содержанию и обслуживанию здания.<sup>8</sup>

Суды первой, а также апелляционной и кассационной инстанций исходили из того, что отсутствие договорных отношений между истцом и ответчиком, признание такого договора незаключенным или недействительным в силу статей 8, 210 ГК РФ, а также исходя из разъяснений, данных в пунктах 1, 6 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», не освобождает собственника

---

<sup>7</sup> Дело № А28-15605/2009

<sup>8</sup> Дело № А28-5008/2010

помещения от обязанности возместить управляющей организации затраты, понесенные на ремонт и содержание общего имущества пропорционально своей доле в общем праве в порядке статьи 1102 ГК РФ.

Закон связывает размер спорной платы с усмотрением собственников, выраженном в решении органа управления, который является обязательным для ответчика и которому последний обязан подчиняться. Следовательно, собственник нежилого помещения, расположенного в здании, в силу прямого указания закона, а не в зависимости от его волеизъявления обязан нести расходы по содержанию общего имущества в размере, определяемом общим собранием собственников и исходя из площади принадлежащего ему помещения.

***5. Перечисление денежных средств кредитору при отсутствии между ним и плательщиком обязательственных правоотношений, а также при отсутствии доказательств возложения на плательщика исполнения обязательства за должника свидетельствует о неосновательности обогащения кредитора.***

Индивидуальный предприниматель обратился в Арбитражный суд Кировской области с иском о взыскании неосновательного обогащения, возникшего в результате ошибочного перечисления ответчику денежных средств.<sup>9</sup>

Возражая против удовлетворения иска, ответчик указал, что перечисленные средства являются лизинговыми платежами, произведенными истцом на основании статьи 313 ГК РФ, в соответствии с которой исполнение обязательств может быть возложено должником на третье лицо. В этом случае кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что закон не наделяет добросовестного кредитора, не имеющего материального интереса ни в исследовании сложившихся между третьим лицом и должником отношений, ни в установлении мотивов, побудивших должника перепоручить исполнение своего обязательства другому лицу, полномочиями по проверке того, действительно ли имело место возложение должником исполнения обязательства на третье лицо. Следовательно, не может быть признано ненадлежащим исполнение добросовестному кредитору, принявшему как причитающееся с должника предложенное третьим лицом, если кредитор не знал и не мог знать об отсутствии факта возложения исполнения обязательства на предоставившего исполнение лицо, и при этом исполнением не были нарушены права и законные интересы должника.

Поскольку в этом случае исполнение кредитором принимается правомерно, к нему не могут быть применены положения статьи 1102 ГК РФ, а значит сама по себе последующая констатация отсутствия соглашения между должником и третьим лицом о возложении исполнения на третье лицо не свидетельствует о возникновении на стороне добросовестного кредитора неосновательного обогащения в виде полученного в качестве исполнения от третьего лица.

Суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что у суда первой инстанции отсутствовали основания для признания осуществленных истцом в пользу ответчика платежей как проведенных в рамках статьи 313 ГК РФ.

Из материалов дела усматривается, что доказательства существования между

---

<sup>9</sup> Дело № А28-7845/2010

истцом и ответчиком обязательственных правоотношений отсутствуют; произведенные платежи совершены до момента подписания истцом и третьим лицом договора перевода долга, доказательства возложения третьим лицом на истца исполнения обязательств по договору лизинга не представлены; намерение истца передать денежные средства в дар ответчику не доказано.

Кроме того, из платежных поручений не следует, что истец исполнял обязательства за третье лицо.

Решение суда первой инстанции отменено, иск удовлетворен.

***6. В обязательстве из неосновательного обогащения действия потерпевшего по сообщению другой стороне данных о счете, на который должны быть зачислены неосновательно полученные денежные средства, не предусмотрены законом или иными правовыми актами, а также однозначно не вытекают из обычаев делового оборота или существа самого обязательства.***

Общество обратилось в Арбитражный суд Кировской области с иском о взыскании неосновательного обогащения, возникшего на стороне ответчика в связи с излишним перечислением ему денежных средств по исполнительному листу, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.<sup>10</sup>

Решением Арбитражного суда Кировской области иски истца частично удовлетворены. Не согласившись с размером взысканных процентов за пользование чужими денежными средствами, ответчик обратился с апелляционной жалобой.

Суд апелляционной инстанции отклонил довод заявителя жалобы о том, что истцом была допущена просрочка (статья 406 ГК РФ) в виде несвоевременного сообщения ответчику данных о счете, на который должны быть зачислены неосновательно полученные денежные средства.

В обязательстве из неосновательного обогащения действия потерпевшего по сообщению другой стороне данных о счете, на который должны быть зачислены неосновательно полученные денежные средства, не предусмотрены законом или иными правовыми актами, а также однозначно не вытекают из обычаев делового оборота или существа самого обязательства.

Учитывая принцип надлежащей заботливости и осмотрительности, заложенный в пункте 1 статьи 401 ГК РФ, ответчик должен был предпринять меры по выяснению счета истца, на который необходимо перечислить неосновательно полученные денежные средства. Кроме того, для исполнения данного обязательства ответчик мог внести денежные средства в депозит компетентного органа, однако не воспользовался таким правом, предоставленным пунктом 1 статьи 327 ГК РФ.

При указанных обстоятельствах, решение Арбитражного суда Кировской области оставлено без изменения, апелляционная жалоба – без удовлетворения.

***7. Использование при оказании услуг водоснабжения (водоотведения) инженерных сетей сторонней организации, затраты которой включены в тариф на подачу воды (прием сточных вод), является основанием для***

---

<sup>10</sup> Дело № А28-4747/2010

***возникновения у ресурсоснабжающей организации перед владельцем сетей обязательств из неосновательного обогащения.***

Сетевая организация обратилась в суд с иском о взыскании неосновательного обогащения с ответчика, использующего транзитные инженерные и магистральные сети истца для оказания услуг водоснабжения и водоотведения своим абонентам.<sup>11</sup>

Учитывая, что услуги транспортировки были фактически оказаны, от заключения соответствующего договора и оплаты услуг ответчик отказался, арбитражный суд пришел к выводу о наличии оснований для возникновения обязательств из неосновательного обогащения.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, ответчик ссылаясь на необоснованность расчета суммы исковых требований по причине недоказанности объема и цены оказанных услуг. При этом пояснил, что только при условии выполнения плановых показателей по объему продаж, заложенных в тариф, им будет собрана сумма на оплату услуг по транспорту в размере, включенном в тариф.

Арбитражный суд отклонил доводы ответчика, указав следующее.

При определении суммы неосновательного обогащения необходимо учитывать, что ответчик осуществляет предпринимательскую деятельность в сфере регулируемого ценообразования в форме установления уполномоченным органом экономически обоснованного тарифа.

Постановлением администрации города Кирова утверждён тариф на услуги водоснабжения и водоотведения, оказываемые ответчиком. При этом в расчет тарифа включены затраты истца по транспортировке воды и сточных вод. Абоненты ответчика, оплачивая услуги по водоснабжению и водоотведению по указанным тарифам, оплачивали, в том числе и стоимость транспортировки холодной воды и сточных вод.

Применяя утвержденные постановлением тарифы, ответчик получил денежные средства, предназначенные для возмещения затрат организации, обеспечивающей транспортировку воды и канализационных стоков по принадлежащим ей сетям. Удержание ответчиком данных средств у себя означает его неосновательное обогащение за счет владельца указанных сетей, которому они предназначены.

Решение Арбитражного суда Кировской области оставлено судом апелляционной инстанции без изменения.

---

<sup>11</sup> Дело № А28-4771/2010