

Второй арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
президиума
Второго арбитражного апелляционного суда

«29» мая 2012 г.

№ 4.12

г. Киров

О единообразном применении норм права

В соответствии со статьей 33.5 Федерального конституционного закона «Об арбитражных судах в Российской Федерации» президиум Второго арбитражного апелляционного суда рассмотрел вопросы о единообразном применении норм права в суде апелляционной инстанции, изложенные в письме Арбитражного суда Республики Коми от 21.03.2012 и письме Арбитражного суда Кировской области от 02.04.2012.

По результатам обсуждения президиум полагает необходимым отметить следующее.

1. Арбитражный суд Республики Коми в письме от 21.03.2012 № 269/04-06 сообщил о различном подходе в апелляционной инстанции при разрешении вопроса о переходе прав от застройщика к третьему лицу по соглашению о переводе прав и обязанностей (дела № А29-2371/2011, № А29-2375/2011, № А29-2462/2011).

Согласно материалам названных дел между истцом (застройщиком) и ответчиком (дольщиком) были заключены договоры о долевом строительстве жилых домов.

Сторонами были подписаны соглашения о зачете, предметом которых выступили суммы спорных задолженностей дольщика перед застройщиком по договорам о долевом строительстве. Впоследствии решениями арбитражного суда соглашения о зачете были признаны недействительными.

В дальнейшем (с согласия дольщиков) застройщик передал права и обязанности третьему лицу на основании соглашения, а затем обратился в арбитражный суд с исками о применении последствий недействительности соглашений о зачете в виде взыскания с дольщиков сумм неосновательного обогащения, составляющих неоплаченную стоимость квартир.

По названным делам судом апелляционной инстанции действительно вынесены разные судебные акты:

- при рассмотрении дела № А29-2375/2011 суд апелляционной инстанции отменил решение Арбитражного суда Республики Коми об отказе

в иске и удовлетворил требование о взыскании с дольщиков суммы неосновательного обогащения (постановление от 15.12.2011). При этом суд исходил из того, что соглашение о зачете, как ничтожная сделка, не повлекло юридических последствий, но это не означает, что право на получение долга автоматически перешло от истца к третьему лицу по заключенному ими соглашению о переводе прав и обязанностей. В силу статей 382 и 384 ГК РФ объем переходящих к новому кредитору прав первоначального кредитора определяется соглашением названных лиц, а из соглашения, имеющегося в материалах дела, не следовало, что истец передал третьему лицу право на получение с ответчика спорной суммы долга.

- при рассмотрении аналогичных дел № А29-2371/2011, № А29-2462/2011 (постановления от 20.01.2012), суд пришел к иным выводам: задолженность дольщиков перед застройщиком в размере стоимости квартиры не могла считаться погашенной в силу недействительности соглашения о зачете, однако в силу соглашения о переводе прав и обязательств заказчика по договору долевого строительства застройщиком явилось третье лицо и именно к нему перешло право на получение спорной суммы. В этой связи правовых оснований для удовлетворения требования истца не имелось.

Данная ситуация сложилась по причине того, что возникший при разрешении дел данной категории вопрос являлся спорным и не имел однозначного решения. Первоначально Арбитражным судом Республики Коми по делу № А29-6229/2010 иск был удовлетворен и апелляционная инстанция, согласившись с позицией суда первой инстанции, постановлением от 19.07.2011 оставила решение об удовлетворении иска без изменения. Однако впоследствии по делам №№ А29-2375/2011, А29-2462/2011, А29-2371/2011, арбитражным судом был изменен подход к разрешению спора и были приняты решения об отказе в иске. При вынесении постановления от 15.12.2011 суд второй инстанции руководствовался своей позицией по ранее рассмотренному делу.

С учетом изложенного президиум установил факт различной судебной практики при рассмотрении судом апелляционной инстанции указанных дел.

В настоящее время судебные акты по делу № А29-2375/2011 пересмотрены судом кассационной инстанции. В результате пересмотра ФАС Волго-Вятского округа постановлением от 24.04.2012 отменил постановление апелляционного суда от 15.12.2011 об удовлетворении иска.

В этой связи следует придерживаться позиции, обозначенной в решениях и постановлениях по делам №№ А29-2371/2011, А29-2462/2011, которыми приняты судебные акты об отказе в удовлетворении исковых требований.

2. Арбитражный суд Кировской области в письме от 02.04.2012 № С11/64 сообщил о различном подходе в апелляционной инстанции при рассмотрении дел, связанных с оценкой данных кадастрового учета одного и того же земельного участка при определении размера неосновательного

обогащения за фактическое использование участка (дела №№ А28-1260/2011, А28-955/2011).

По названным делам судом апелляционной инстанции действительно вынесены разные судебные акты:

- в деле № А28-1260/2011 (постановление от 30.08.2011) суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции о том, что истец не доказал факт использования ИП Ильиным в период с 25.02.2008 по 29.06.2010 доли земельного участка кадастровый № 43:40:000448:0037 площадью 7457 кв. м, поэтому сумма неосновательного обогащения рассчитана исходя из площади земельного участка, находящейся под занимаемым им объектом недвижимости – 1291, 4 кв.м.;

- в деле № А28-955/2011 (постановление от 20.10.2011) суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции о недоказанности истцом факта использования в период с 19.02.2008 по 29.06.2010 предпринимателем Макаровым С.Н. доли земельного участка № 43:40:000448:0037 площадью 7457 кв. м., отменил решение и взыскал неосновательное обогащение исходя из площади земельного участка, необходимой для использования объекта недвижимости, т.е. – 7457 кв. м., указанной в кадастровом плане земельного участка.

Различная оценка обстоятельств по делу при определении размера неосновательного обогащения за фактическое использование данного земельного участка вызвана разным объемом доказательственной базы, представленным в вышеназванных делах.

В первом деле суд сделал вывод, что истцом не доказан размер площади земельного участка, используемой ответчиком в спорный период времени. Истец не доказал, в частности, что прекращено право собственности другого лица - ИП Ушаковой Т.В. на часть помещений, входящих в состав здания цеха для ремонта флота, расположенного на спорном земельном участке. Сообщением УФРС от 27.08.2009., основанном на сведениях органа технического учета, данный факт подтверждался и не был оспорен иными доказательствами. Кроме того, из материалов дела следовало, что спорный земельный участок с кадастровым номером 43:40:000448:37 образован при разделе двух земельных участков с кадастровыми номерами 43:40:000448:20 43:40:000448:31, причем земельный участок № 43:40:000448:20 площадью 2151 кв.м. был предоставлен в 2007 году в аренду Лиману Ю.Н. для эксплуатации гаража ремонтного. Сведений о расторжении договора в материалы дела не было представлено, из письма УДМС г. Кирова от 15.09.2009 усматривалось, что Макарову С.Н. и Ильину В.М. было отказано в выкупе земельного участка № 43:40:000448:37 именно по указанной причине, в связи с обременением части земельного участка правами третьих лиц. Ответчик в отзыве на иск также заявлял, что часть земельного участка в спорный период фактически использовалась Лиманом Ю.Н. Управлением по делам муниципальной собственности эти доводы ответчика документально не опровергнуты и не оспорены, акта обследования земельного участка не представлено. Данные доказательства при оценке их в

совокупности не позволили суду прийти к выводу о том, что ответчик с 25.02.2008 фактически использовал весь земельный участок площадью 7457 кв. м., несмотря на то, что данный земельный участок поставлен на кадастровый учет 19.02.2008.

Судебные акты по делу № А28-1260/2011 в кассационную инстанцию не обжаловались.

Во втором деле, рассмотренном в суде апелляционной инстанции позднее, истец уже доказал отсутствие обременения спорного земельного участка правами третьих лиц, представив доказательства того, что на здание цеха для ремонта флота, расположенное на спорном земельном участке, был оформлен новый технический паспорт. После оформления нового технического паспорта на здание, иных правообладателей, как на данный земельный участок, так и на объект недвижимости, уже не выявлено. В суд апелляционной инстанции, как следует из материалов дела, представлялось дополнительное доказательство, в частности, техническое заключение ООО «Гражданпроект» по объектам недвижимости, расположенным на спорном земельном участке. При таких обстоятельствах суд пришел к выводу о взыскании с ответчика неосновательного обогащения исходя из площади земельного участка 7457 кв. м., соответствующей кадастровому учету. Из постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.02.2012 г. по делу № А28-955/2011 следует, что новый технический паспорт изготовлен по состоянию на 6.11.2009.

С учетом изложенного, президиум установил факт различной оценки обстоятельств по делу при определении размера неосновательного обогащения за фактическое использование данного земельного участка, который вызван разным объемом доказательственной базы, представленным в вышеназванных делах.

Судебные акты по делу № А28-955/2011 рассматривались судом кассационной инстанции, поэтому выводы суда кассационной инстанции необходимо принять к сведению и придерживаться позиции вышестоящей инстанции в дальнейшей судебной практике.

3. В этом же письме Арбитражный суд Кировской области сообщил о различном подходе в апелляционной инстанции при разрешении вопроса о распределении судебных расходов в случае уменьшения истцом заявленных требований ввиду их частичной необоснованности (дела № А29-240/2010, № А28-5341/2011).

Президиум считает целесообразным рассмотрение данного вопроса отложить в связи с направлением запроса в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации.

Председатель президиума

В.А. Устюжанинов