



# АРБИТРАЖНЫЙ ТРЕТЕЙСКИЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

123154, г. Москва, ул. Народного Ополчения, д. 29, к. 3

Тел/факс 8 (499) 501-15-90, Факс 8 (499) 720-51-40

[www.A-tsm.ru](http://www.A-tsm.ru), [info@a-tsm.ru](mailto:info@a-tsm.ru)

## Информационное письмо

От 24 апреля 2015 г. № 462

### **Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению коллективного иска о признании права собственности на нежилое помещение и взыскании убытков по договору купли-продажи недвижимого имущества**

**Статья 29 Регламента Арбитражного третейского суда города Москвы предусматривает, что иск предъявляется по месту фактического нахождения Третейского суда, указанному на официальном сайте.**

Арбитражный третейский суд города Москвы принимает и рассматривает иски сторон, заключивших третейское соглашение о рассмотрении спора в Арбитражном третейском суде города Москвы, независимо от места нахождения (проживания) сторон.

*В соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона от 24.07.2002 № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации» спор может быть передан на разрешение третейского суда при наличии заключенного между сторонами третейского соглашения. Третейское соглашение может быть заключено сторонами в отношении всех или определенных споров, которые возникли или могут возникнуть между сторонами в связи с каким-либо конкретным правоотношением (часть 1 статьи 5). Согласно части 1 статьи 7 Федерального закона «О третейских судах в РФ» третейское соглашение заключается в письменной форме, если иная форма третейского соглашения не предусмотрена федеральным законом.*

*Рекомендуемая форма третейского соглашения (третейской оговорки) для включения в договор, в раздел «разрешение споров»:*

*«Все споры по настоящему договору передаются на разрешение в государственный суд или в Арбитражный третейский суд города Москвы (г. Москва, ул. Шкулева, д.9, корп.1) в соответствии с его Регламентом.*

*Стороны согласовали, что заявление о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда подается в государственный суд по месту третейского разбирательства».*

Граждане К.Л.Н., К.А.А., К.П.А., К.С.А., П.Е.Г. (истцы) обратились в Арбитражный третейский суд города Москвы с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «У» (ответчик) о признании права собственности на нежилое помещение, взыскании убытков.

Исковое заявление подано с соблюдением требований, установленных Федеральным законом № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации», к нему приложены документы, подтверждающие наличие третейского соглашения.

Между сторонами имеется третейское соглашение в виде третейской оговорки, содержащейся в предварительном договоре купли-продажи недвижимого имущества, согласно которой: «В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе обратиться за защитой своих прав. Все иски по настоящему договору передаются на разрешение в

государственный суд или в Арбитражный третейский суд города Москвы (г. Москва, ул. Шкулева, д.9, корп. 1) в соответствии с его Регламентом. Решение Арбитражного третейского суда г. Москвы окончательно.»

Истец и ответчик о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом в порядке ст. 4 ФЗ «О третейских судах в РФ». Представитель истца в судебном заседании полностью поддержал заявленные требования. Представитель истцов в судебное заседание явился, поддержал исковые требования в полном объеме. Ответчик в судебное заседание явился, представил отзыв на исковое заявление, согласно которому просит отказать в удовлетворении искового заявления в полном объеме по основаниям, изложенным в отзыве.

Истцы обратились в Арбитражный третейский суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «У» о признании за ними права собственности по 1/5 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение общей площадью 2277,4 кв.м., расположенное на цокольном, первом, втором этажах здания по адресу: г. Москва, ул. N, о взыскании с ООО «У» убытков. В обоснование исковых требований истцы указали, что Правительством города Москвы издано распоряжение «О комплексной реконструкции территории по адресу: ул. N под строительство жилого микрорайона с социальной инфраструктурой». Данным распоряжением также предусмотрено, что после завершения строительства, распределение жилой и нежилой площади осуществляется в соотношении: по общей жилой площади 70% в федеральную собственность Министерства обороны РФ, 30% в собственность привлеченных дольщиков; по общей нежилой площади 100% в собственность привлеченных дольщиков; по объектам образования 100% в собственность города Москвы в лице Департамента имущества города Москвы; по общей площади подземных гаражей-стоянок 100% в собственность привлеченных дольщиков.

Между Квартирно-эксплуатационным управлением г. Москвы (заказчик) и открытым акционерным обществом «У» (генподрядчик-дольщик) заключен договор участия в долевом строительстве жилого комплекса с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: г. Москва, ул. N.

В соответствии с договором участия в долевом строительстве жилого комплекса с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: г. Москва, ул. N. Генподрядчик - дольщик имеет право частично или полностью уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, согласно договорам между генподрядчиком-дольщиком и третьими (юридическими или физическими) лицами (получателями прав) при условии принятия последними соответствующих и необходимых обязательств по договорам, заключенным между генподрядчиком-дольщиком и третьими лицами. Согласия заказчика на уступку своих прав генподрядчиком-дольщиком не требуется.

В соответствии с договором участия в долевом строительстве жилого комплекса с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: г. Москва, ул. N после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта путем включения в протокол распределения площадей и по акту приема-передачи передать генподрядчику-дольщику и/или привлеченным им третьим лицам для оформления в собственность генподрядчик-дольщика и/или привлеченных им третьих лиц: по общей жилой площади 31,26%, что составляет 21246,81 кв.м., общей нежилой площади 100%, что составляет 42000 кв.м., общей площади подземных гаражей-стоянок 100%, что составляет 63200 кв.м., а также осуществить другие функции, указанные в договоре. Общая площадь объекта по окончании строительства уточняется в соответствии с экспликацией, выданной Бюро технической инвентаризации.

В соответствии с актом о частичной реализации договора участия в долевом строительстве жилого комплекса с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: г. Москва, ул. N генподрядчику-дольщику распределено 124270 кв.м. общей площади нежилых помещений.

В 2011 г. выдано разрешение на ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства «Жилой комплекс с социальной инфраструктурой», расположенного по адресу: г. Москва, ул. N. Распоряжением Префектуры СЗАО г. Москвы жилому дому присвоен адрес.

Между ООО «У» (Сторона 1) и гражданами К.Л.Н., К.А.А., К.П.А., К.С.А., П.Е.Г. (Сторона 2) заключен договор уступки права по договору участия в долевом строительстве жилого комплекса с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: г. Москва, ул. N в соответствии с которым Сторона 1 уступает, а Сторона 2 принимает в полном объеме право (требование) принадлежащее Стороне 1 на основании Договора уступки права по договору участия в долевом строительстве жилого комплекса с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: г. Москва, ул. N в части финансирования строительства нежилого помещения общей площадью 2312,35 кв.м. на техническом, первом, втором этажах. Договором уступки права предусмотрена стоимость уступаемого права и срок оплаты.

В материалы третейского дела представлены платежные поручения от каждого истца на общую сумму, предусмотренную договором уступки права.

Кроме того, факт оплаты подтверждается Актом исполнения финансовых обязательств по договору уступки права по договору участия в долевом строительстве жилого комплекса с объектами социальной и инженерной инфраструктуры по адресу: г. Москва, ул. N.

В дальнейшем указанный договор уступки права был расторгнут, а между ООО «У» (продавец) и истцами (покупатели) заключен предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества.

Согласно данному договору продавец передаст в общую долевую собственность с равными долями по 1/5 доли каждому покупателю, а покупатели примут в общую долевую собственность нежилое помещение общей площадью 2277,4 кв.м., расположенное на цокольном, первом, втором этажах в жилом микрорайоне с социальной инфраструктурой по адресу: г. Москва, ул. N (объект).

В соответствии с предварительным договором продавец обязуется оформить на свое имя право собственности на объект, подписать с покупателями основной договор в установленный договором срок, осуществить мероприятия, направленные на получение необходимых документов от организаций, учреждений в пределах своих полномочий, направленных на формирование достаточного пакета документов для регистрации права собственности.

Согласно предварительному договору покупатели обязуются произвести оплату гарантийного взноса в установленный договором срок.

Между ООО «У» (Сторона 1) и истцами (Сторона 2) заключено соглашение о прекращении обязательств зачетом, согласно которому Стороны пришли к соглашению погасить взаимные однородные требования по договорам уступки права и предварительному договору купли-продажи недвижимого имущества путем зачета.

Между ООО «У» (продавец) и истцами (покупатели) подписан акт об исполнении обязательств по оплате гарантийного взноса по предварительному договору купли-продажи недвижимого имущества. Указанный акт подтверждает, что покупатели

надлежащим образом исполнили обязательства по оплате гарантийного взноса. Продавец не имеет претензий к покупателям по исполнению финансовых обязательств, предусмотренных предварительным договором.

Между ООО «У» (продавец) и истцами (покупатели) подписан акт приема – передачи нежилого помещения общей площадью 2277,4 кв.м., расположенного на цокольном, первом, втором этажах в жилом микрорайоне с социальной инфраструктурой по адресу: г. Москва, ул. N.

Истцами в адрес ответчика направлена досудебная претензия, ответчик отказал в удовлетворении требований содержащихся в претензии.

Согласно уведомлению в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует информация о вышеуказанном объекте недвижимости. Согласно справке по помещению, расположенному по адресу: г. Москва, ул. N, задолженности по оплате коммунальных платежей не имеется.

Истцы полностью исполнили свои обязательства по предварительному договору купли – продажи недвижимого имущества и в полном объеме получили право (требование) на нежилое помещение в соответствии с актом. На момент рассмотрения дела в третейском суде ответчик свои обязательства по договору в полном объеме не исполнил.

Согласно п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса РФ право (требование) принадлежащее кредитору в основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требованиям) или перейти к другому лицу на основании закона.

Ответчик, ставший участником долевого строительства, может уступить свои права по договору участия в долевом строительстве третьему лицу (п. 1 ст. 11 Федерального закона №214-ФЗ). Данная уступка допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и также подлежит государственной регистрации (п. 3, ст. 25.1. ФЗ№122-ФЗ, п. 2 ст. 11, ст. 17 Федерального закона №214-ФЗ).

Согласно п.2 ст. 16 Федерального закона №214-ФЗ основанием для регистрации права собственности участник долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания) – разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого участия.

В силу п. 2, ст. 12 Федерального закона №214-ФЗ обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с ч. 2 ст. 8 Конституции РФ в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная или иные формы собственности. Согласно ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом.

Ст. 8 ГК РФ предусмотрено, что гражданские права и обязанности возникают из оснований предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. Согласно ч.2 ст. 8.1. ГК РФ права на имущество, подлежащее государственной регистрации возникают, изменяются и прекращаются с момента

внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. В соответствии со ст. 11, 12 ГК РФ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет суд, в частности путем признания права. В силу ч. 1 ст. 213 ГК РФ в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам. Согласно ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Ст. 314 ГК РФ если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или соответственно, в любой момент в пределах такого периода. В случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий позволяющих определить этот срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательств.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Гарантируя государственную, в том числе судебную, защиту прав и свобод человека и гражданина, Конституция Российской Федерации одновременно закрепляет право каждого защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещёнными законом (ст.45, ч.2). К числу таких – общепризнанных в современном правовом обществе – способов разрешения гражданско-правовых споров относится, согласно Постановлению Конституционного Суда РФ от 26.05.2011г. № 10-П, обращение в третейский суд. Это обращение основано не только на ч.2 ст.45 Конституции РФ, но и на ч.1 ст.8, ч.1 ст.34 Конституции РФ, в контексте гарантий, закреплённых ч.2 ст.45 и ст.46 Конституции РФ во взаимосвязи со ст.6 Венской Конвенции о защите прав человека и основных свобод.

В ч. 4 Постановления Конституционного Суда РФ от 26.05.2011г. № 10-П закреплено, что «в системе действующего правового регулирования решения третейских судов не только порождают обязательство их исполнения лицами, участвующими в третейском разбирательстве, но и являются основанием для совершения иными субъектами определённых юридически значимых действий».

Если решением третейского суда, принятым по результатам рассмотрения спора, касающегося недвижимого имущества, установлены права на это имущество, регистрирующий орган обязан совершить действия по их государственной регистрации».

В ч. 5 Постановления Конституционного Суда РФ от 26.05.2011г. № 10-П установлено, что «исполнение решения третейского суда – обязанность сторон, заключивших третейское соглашение, подлежащая осуществлению добровольно. Если же решение третейского суда добровольно не исполнено, оно подлежит принудительному исполнению по правилам исполнительного производства, действующим на момент исполнения решения третейского суда, на основе выданного компетентным судом исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда (п.1 ст.45 ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации»)».

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии своим письмом от 21.05.2012г. № 14-3648-ГЕ «О некоторых вопросах государственной

регистрации прав на основании решений третейских судов», исходя из необходимости неукоснительного выполнения отмеченного выше Постановления Конституционного суда РФ от 26.05.2011г. № 10-П, рекомендовала своим структурным подразделениям придерживаться следующего процессуального порядка выполнения решений третейских судов о признании прав на недвижимое имущество:

При добровольном исполнении решения третейского суда в регистрирующий орган заявления о государственной регистрации прав должны представить обе стороны третейского разбирательства с приложением к заявлению необходимых документов.

При непредставлении одной из сторон третейского разбирательства заявления о государственной регистрации, основанием для государственной регистрации наряду с представленными другой стороной документами, в том числе заявлением о государственной регистрации и решением третейского суда, является вступившее в законную силу определение государственного суда о принудительном исполнении решения третейского суда.

Третейский суд, решая вопрос об установлении прав собственности на недвижимое имущество, обязан руководствоваться ст.6 ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации» при обосновании своего решения. При этом он обязан всесторонне проверить на относимость и допустимость к рассматриваемому делу доказательств о правах собственности, представленных в третейский суд заинтересованной стороной.

Третейский суд, разрешая гражданско-правовой спор о правах собственности, действует в качестве института гражданского общества, наделённого публично значимыми функциями, при реализации которых публичные интересы обеспечиваются законодательными предписаниями, устанавливающими процедуры третейского разбирательства. При этом третейское судебное разбирательство рассматривается Конституционным Судом РФ как альтернативная государственным судам общепризнанная законодательная форма защиты гражданских прав, а государственная регистрация этих прав – как юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (части 2, 3 и 4 Постановления Конституционного Суда РФ от 26.05.2011г. № 10-П, ст.ст.2, 3, 13 ФЗ от 21.07.1997г. № 122-ФЗ, письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 21.05.2012 № 14-3649-ГЕ).

Учитывая, что требования истцов основаны на законе и условиях заключенного сторонами гражданско-правового договора, документально подтверждены, третейский суд пришел к выводу, что исковые требования о признании права собственности за истцами по 1/5 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение общей площадью 2277,4 кв.м., расположенное на этажах: цокольный, первый, второй здания по адресу: г. Москва, ул. N, следует признать обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Кроме того, истцами заявлено исковое требование о взыскании с ООО «У» убытков в виду неисполнения ответчиком своих обязанностей по предварительному договору купли – продажи недвижимого имущества.

В соответствии со ст. 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 15 ГК РФ. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, при определении убытков принимаются во внимание цены, существовавшие в том месте, где обязательство должно было быть исполнено, в день добровольного удовлетворения должником требования кредитора, а если требование добровольно удовлетворено не было - в день

предъявления иска. Исходя из обстоятельств, суд может удовлетворить требование о возмещении убытков, принимая во внимание цены, существующие в день вынесения решения. При определении упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления.

Согласно п. п. 10, 11 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996 N 6/8 при разрешении споров, связанных с возмещением убытков, причиненных гражданам и юридическим лицам нарушением их прав, необходимо иметь в виду, что в состав реального ущерба входят не только фактически понесенные соответствующим лицом расходы, но и расходы, которые это лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права (п. 2 ст. 15 ГК РФ). Необходимость таких расходов и их предполагаемый размер должны быть подтверждены обоснованным расчетом, доказательствами, в качестве которых могут быть представлены смета (калькуляция) затрат на устранение недостатков товаров, работ, услуг; договор, определяющий размер ответственности за нарушение обязательств, и т.п. Размер неполученного дохода (упущенной выгоды) должен определяться с учетом разумных затрат, которые кредитор должен был понести, если бы обязательство было исполнено. В частности, по требованию о возмещении убытков в виде неполученного дохода, причиненных недопоставкой сырья или комплектующих изделий, размер такого дохода должен определяться исходя из цены реализации готовых товаров, предусмотренной договорами с покупателями этих товаров, за вычетом стоимости недопоставленного сырья или комплектующих изделий, транспортно-заготовительских расходов и других затрат, связанных с производством готовых товаров.

При этом основанием для удовлетворения требования о возмещении убытков является совокупность условий: факт причинения убытков, наличие причинной связи между понесенными убытками и действиями ответчика, документально подтвержденный размер убытков.

Согласно статье 26 ФЗ «О третейских судах в РФ», каждая сторона должна доказать обстоятельства на которые она ссылается как на обоснование своих требований.

Истцами в материалы третейского дела не представлены доказательства подтверждающие причинение убытков. Наличие причинной связи между понесенными убытками истцов и действиями (бездействием) ответчика, размер убытков документально не подтвержден.

На основании вышеизложенного суд отказывает в удовлетворении требования истцов о взыскании с ООО «У» убытков.

Учитывая, что требования истца обоснованы, документально подтверждены, третейский суд пришел к выводу, что исковые требования следует признать обоснованными и подлежащими удовлетворению частично. Расходы по оплате третейского сбора распределяются пропорционально удовлетворенным и отклоненным требованиям в порядке ст. 16 ФЗ «О третейских судах в РФ».

Исковые требования истца удовлетворены третейским судом частично. Замоскворецким районным судом г. Москвы выдан исполнительный лист на принудительное исполнение решения Арбитражного третейского суда города Москвы.

Председатель  
Арбитражного третейского суда г. Москвы

Кравцов А.В.