



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, info@a-tsm.ru

Информационное письмо

От 30 апреля 2015 г. № 465

Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению иска о признании недействительным и применении последствий недействительности договора безвозмездной передачи недвижимого имущества, признании права собственности на земельные участки

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».

Гражданин Т. обратился в Арбитражный третейский суд города Москвы с иском о признании недействительным договора безвозмездной передачи недвижимого имущества, заключенного между гражданином Т. и ОАО «Р», применении последствий недействительности договора безвозмездной передачи недвижимого имущества, признании права собственности гражданина Т. на земельные участки, признании прекратившимся права собственности ОАО «Р» на земельные участки.

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 договоре безвозмездной передачи недвижимого имущества, согласно

которой: «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).»

Истец и ответчик о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом в порядке ст. 4 ФЗ «О третейских судах в РФ». Истец в судебное заседание не явился. Представитель ответчика в судебное заседание явился, представил отзыв на исковое заявление, согласно которому просит отказать в удовлетворении искового заявления в полном объеме.

Исковое заявление мотивировано тем, что между истцом и ответчиком заключен договор безвозмездной передачи недвижимого имущества – земельных участков, которым предусмотрено, что истец безвозмездно передает ответчику 25 земельных участков. В договоре указана стоимость данных земельных участков. Указанные участки переданы по актам приема-передачи.

В соответствии с пунктом 10.3. Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н активы, полученные безвозмездно, принимаются к бухгалтерскому учету по рыночной стоимости. Рыночная стоимость полученных безвозмездно активов определяется организацией на основе действующих на дату их принятия к бухгалтерскому учету цен на данный или аналогичный вид активов. Данные о ценах, действующих на дату принятия к бухгалтерскому учету, должны быть подтверждены документально или путем проведения экспертизы. В соответствии со ст. 3 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Истцом проявлена должная осмотрительность при заключении Договора безвозмездной передачи имущества. Перед заключением Договора безвозмездной передачи имущества по заказу истца ООО «К» проведена оценка рыночной стоимости земельных участков.

Национальный банк Республики Башкортостан письмом сообщил ОАО «Р» о существенном завышении стоимости земельных участков, переданных банку акционером – гражданином Т. Согласно прилагаемому к указанному письму Отчету о результатах проверки достоверности рыночной стоимости имущества ОАО «Р» по оценщику «К», проведенный анализ источников рыночной информации, представленных в отчете об оценке, а также выявленные несоответствия позволяют сделать вывод о завышении результата рыночной стоимости, определенной оценщиком, в среднем в 1,5-2,0 раза, в связи с чем отсутствуют основания полагать, что реализация данного имущества по определенной оценщиками стоимости может быть осуществлена в срок, сопоставимый со сроком экспозиции представленных на рынке аналогичных объектов, цена предложения которых соответствует рыночному уровню цен.

Таким образом, несмотря на проявленную истцом должную осмотрительность, истцом передано обществу имущество стоимостью в два раза меньше той суммы, на которую истец как акционер Общества планировал увеличить чистые активы Общества. Очевидно, располагая вышеуказанной информацией о стоимости земельных участков, истец не стал бы заключать вышеуказанную сделку.

Указанное обстоятельство послужило основанием для обращения истца с исковым заявлением в третейский суд.

Исходя из ст. 8 Гражданского кодекса РФ 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. К таким основаниям, в частности, относятся договоры и иные сделки как предусмотренные законом, так и не предусмотренные, но не противоречащие ему. Согласно п. 1, 2 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства, требованиями закона, иных правовых актов. Согласно статье 310 Гражданского кодекса РФ односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением предпринимательской деятельности, не допускается, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с п. 1 ст. 166 Гражданского кодекса РФ сделка недействительна по основаниям, установленным Гражданским кодексом РФ, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). В силу п.п. 1, 2 ст. 167 Гражданского кодекса РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В соответствии со статьей 178 Гражданского кодекса РФ сделка, совершенная под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение, может быть признана судом недействительной по иску стороны, действовавшей под влиянием заблуждения. Существенное значение имеет заблуждение относительно природы сделки либо тождества или таких качеств ее предмета, которые значительно снижают возможности его использования по назначению. Заблуждение относительно мотивов сделки не имеет существенного значения. Если сделка признана недействительной как совершенная под влиянием заблуждения, к ней применяются правила, предусмотренные статьей 167 Гражданского кодекса РФ.

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

Исковые требования истца удовлетворены третейским судом в полном объеме.

Председатель
Арбитражного третейского суда г. Москвы

Кравцов А.В.