



АРБИТРАЖНЫЙ ТРЕТЕЙСКИЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

23154, 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 18 сентября 2015 г. № 519

Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению иска покупателя к продавцу о признании права собственности на недвижимое имущество

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 К. (истец) обратился в Арбитражный третейский суд города Москвы с иском к гражданину Ч. (ответчик) о признании права собственности на земельный участок, расположенный в Московской области.

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 купли-продажи земельного участка, согласно которой «Все споры и разногласия, независимо от оснований их возникновения, которые возникли или могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору, в том числе связанные с его заключением, исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным (полностью или частично), передаются на рассмотрение в суд общей юрисдикции или в Арбитражный третейский суд города Москвы (г. Москва, ул. Шкулева, д. 9, к. 1)».

Истец и ответчик о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом в порядке ст. 4 Федерального закона «О третейских судах в Российской Федерации». Истец в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме. Ответчик в судебное заседание не явился, отзыв на исковое заявление не представил.

Между истцом (покупатель) и ответчиком (продавец) заключен договор купли-продажи земельного участка, в соответствии с которым гражданин Ч. (продавец) обязался продать в собственность гражданину К. (покупатель), а покупатель обязался купить и оплатить в соответствии с условиями договора земельный участок, расположенный в Московской области.

Земельный участок принадлежит продавцу на праве собственности на основании Свидетельства на право собственности на землю. В договоре указана стоимость данного объекта, при этом п. 5 договора указано, что расчет между сторонами произведен полностью при подписании данного договора.

Договором предусмотрено, что продавец обязан передать покупателю в собственность без каких-либо изъятий имущество (земельный участок), являющееся предметом договора, а также предоставить покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок и оформления прав землепользования. При передаче имущества (земельного участка) передаются также все относящиеся к нему документы.

Во исполнение ст. 556 ГК РФ сторонами подписан акт приема-передачи земельного участка, из которого следует, что по данному акту продавец передал, а покупатель принял земельный участок. Однако в нарушение положений договора ответчик, передав истцу земельный участок, что подтверждено актом приема-передачи, до настоящего времени необоснованно уклоняется от регистрации сделки. Данные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в третейский суд с настоящим иском.

Проанализировав и оценив в совокупности имеющиеся в деле доказательства, третейский суд пришел к выводу о том, что заявленные исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (п. 1 ст. 549 ГК РФ). Согласно п. 1,2 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В силу ст. 59 Земельного кодекса РФ признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке. Согласно разъяснений Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах,

возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» лицо, считающее себя собственником находящегося в его владении недвижимого имущества, право на которое зарегистрировано за иным субъектом, вправе обратиться в суд с иском о признании права собственности. Если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права (п. 58, 59).

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК РФ). Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, заключенного между этим покупателем и продавцом. После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании статьи 305 ГК РФ. В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом.

Из материалов дела следует, что гражданин Ч. является собственником спорного земельного участка на основании свидетельства на право собственности на землю. Границы земельного участка определены в плане границ, составленном кадастровым инженером общества с ограниченной ответственностью «Ника». Данный план соответствует свидетельству на праве собственности на землю.

Согласно договору купли-продажи земельного участка право собственности на спорный объект перешло к гражданину К., за проданный земельный участок были получены денежные средства, что подтверждается распиской, стороны сделки купли-продажи пришли к соглашению по всем условиям договора.

Указанные обстоятельства никем не оспариваются, следовательно, в соответствии с п. 1 ст. 551 ГК РФ право собственности должно быть зарегистрировано в установленном законом порядке. В связи с чем нарушенное право истца подлежит восстановлению путем признания за ним права собственности на спорный объект недвижимого имущества.

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 относятся на ответчика в порядке статьи 16 Федерального закона от 24.07.2002 года № 102-ФЗ «О третейских судах Российской Федерации».

Исковые требования истца удовлетворены третейским судом в полном объеме. Одинцовским городским судом Московской области выдан исполнительный лист на принудительное исполнение решения Арбитражного третейского суда города Москвы.

Обзор подготовлен Помощником Председателя Арбитражного третейского суда города Москвы по аналитической работе Петренко О.В.

Председатель
Арбитражного третейского суда г. Москвы

Кравцов А.В.