

Арбитражный третейский суд города Москвы

(г. Москва, ул. Шкулева, д.9, корп.1)

тел. 8 (499) 501-15-90

сайт www.a-tsm.ru

Информационное письмо

Москва

№ 325

15 января 2013 г.

Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению исков о признании прав собственности юридических лиц (инвесторов) на нежилое недвижимое имущество, без акта реализации.

Председатель Арбитражного третейского суда города Москвы осветил Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению исков о признании прав собственности юридических лиц (инвесторов) на нежилое недвижимое имущество, без акта реализации

Приложение на: 8 листах.

Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению исков о признании прав собственности юридических лиц (инвесторов) на нежилое недвижимое имущество, без акта реализации

1. Признание прав собственности на недвижимое имущество и земельные участки Арбитражным третейским судом г. Москвы соответствует Федеральному закону № 122-ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество» и Земельному кодексу РФ.

Обоснованием компетенции третейского суда на рассмотрение данной категории дел является Постановление Конституционного суда РФ от 26.05.2011г. № 10-П, в ч. 4 которого 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»).

Конституционный суд РФ постановил, что конституционно-правовой смысл указанных законоположений, выявленных Конституционным судом РФ в Постановлении от 26.05.2011г. № 10-П, является общеобязательным, что исключает любое иное их истолкование в правоприменительной практике (п.1 резолютивной части Постановления). Конституционный Суд РФ также постановил, что его Постановление окончательно, вступает в силу немедленно после провозглашения, действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами (п.3 резолютивной части Постановления).

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).

За 1 квартал 2012 года Арбитражный третейский суд г. Москвы вынес 85 судебных решений о признании прав собственности граждан и организаций на земельные участки и недвижимое имущество (квартиры, торговые и офисные площади). 80% этих решений вынесено по инвестиционным контрактам. Регистрацию прав собственности, признанных судом, и выдачу свидетельств осуществили органы Росреестра по Москве или Московской области в общем порядке на основании исполнительных листов.

Чаще всего граждане и организации обращаются в Арбитражный третейский суд г. Москвы из-за отсутствия акта реализации инвестиционного контракта. Без этого документа застройщики (девелоперы) не могут выполнять обязательства перед инвесторами (дольщиками, пайщиками), которые до передачи документов для регистрации прав собственности в органы Росреестра не могут стать полноправными собственниками имущества, в которое они вкладывают деньги.

При этом большая часть застройщиков (девелоперов) задерживает подписание акта реализации не умышленно, а из-за разногласий с муниципальными властями. В этом случае, единственный способ для инвестора получить право собственности на оплаченное имущество - обратиться в суд (государственный или третейский).

Из-за длительных сроков разбирательств в госсудах (от полугода и до нескольких лет) проявляются:

1) Невозможность инвестора получить право собственности на результат инвестиционной деятельности, что создает препятствия к пользованию и распоряжению, имуществом в полном объеме, как собственника.

2) Большие затраты времени и необходимость большого количества юристов в учреждениях на бесчисленные походы на судебные заседания и подготовку документов.

3) Финансовые потери.

Из-за закрытости аппарата гос. суда для консультаций Истцов; ориентирование не на условия договора, а на разнополюсную и меняющуюся судебную практику; фактическое отсутствие обеспечительных мер приводит к

4) Неуверенность в результатах разбирательств и урезание неустоек.

5) Дополнительные временные и финансовые затраты на получение информации о делах, неоднократное обращение в суд по одному и тому же спору по разным основаниям.

Решая эти проблемы, многие граждане и организации стали применять другую, альтернативную судебную систему - Третейский арбитраж в Арбитражном третейском суде г. Москвы.

Результат:

Обращение в третейский суд избавляет заявителей от многих проблем и переживаний, связанных с затянутыми судебными разбирательствами. Тем более что в третейском суде оказывают бесплатное досудебное консультирование по всему процессу. Исполнительные листы с формулировкой «Подлежит немедленному исполнению» за стороны также получает сам Третейский суд в течение 30 дней. Заявителю только остается передать исполнительный лист в Управление Росреестра по Москве или по Московской области.

Распространенным нарушением при подаче иска является неправильное оформление, или отсутствие в контракте специальной оговорки, допускающей обращение сторон в Третейский суд для разрешения споров. При принятии иска, это обязательное условие. Оговорку о готовности обеих сторон обратиться в Арбитражный третейский суд г. Москвы можно включить в договор и в виде дополнительного соглашения, на любой стадии правоотношений.

Пример правильной третейской оговорки: "Все споры передаются по выбору истца на рассмотрение в Арбитражный суд г. Москвы или в Арбитражный третейский суд города Москвы (г. Москва, ул. Шкулева, д. 9, к.1)".

Практика показывает, что соблюдение всех норм, а также регулярное обращение в Отдел досудебного консультирования Арбитражного третейского суда г. Москвы гарантируют истцам достижение поставленных целей и получение положительного судебного решения.

2. Основные процессуальные нарушения сторон.

Как правило, данные нарушения выражены в не предоставлении истцом документов необходимых для обращения в Арбитражный третейский суд города Москвы.

Для признания права собственности, по договору инвестирования, необходимо представить следующие документы:

- документ, содержащий третейскую оговорку (третейское соглашение), дающий право на обращение в третейский суд в соответствии со ст. 7 ФЗ Федеральный закон от 24.07.2002 N 102-ФЗ "О третейских судах в Российской Федерации",
- договор инвестирования (и Дополнительные соглашения к нему если имеются),
- доказательства, свидетельствующие о предоставлении в установленном порядке земельного участка на котором возведен объект недвижимости,
- документ, подтверждающий выполнение инвестором своих обязательств по договору,
- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию,
- соглашение между участниками договора о способе и условиях распределения имущества,
- документ, подтверждающий передачу данного имущества (акт приема-передачи),
- справка из ЕГРП на данный объект недвижимости.

3. Пример из практики:

ООО "Э", являясь соинвестором (договор уступки прав требования), обратилось в Арбитражный третейский суд г. Москвы с иском о признании прав собственности на результат инвестиционной деятельности – пусковой комплекс, общей площадью 1745 кв.м. и взыскании неустойки с Л.А.О. по договору поручительства от 15.06.2009 г. на сбор документов, необходимых в дальнейшем для регистрации прав собственности ООО «Э» на пусковой комплекс.

Как следует из материалов дела, между Правительством Москвы и ЗАО «М» был заключен инвестиционный контракт № ... от 03.04.2003 (с учетом дополнительного соглашения № ... от 05.04.2005) о строительстве инвестиционного объекта по адресу: г. Москва,

На основании данного инвестиционного контракта ЗАО «М» осуществляло проектирование и строительство отдельно стоящего здания ориентировочной площадью 1400 кв.м.

Для реализации инвестиционного проекта в части отдельно стоящего здания ЗАО «М» привлекло в качестве соинвестора ООО «Н», заключив с ним 10.04.2006 года договор инвестирования № ... «И».

ООО «Н» в полном объеме исполнило обязательство по внесению в адрес ЗАО «М» инвестиций в размере 00 000 000 руб.

Между ООО «Н» (цедентом) и ООО «Э» (цессионарием) был заключен договор уступки прав требования, в соответствии с которым цедент уступает, а цессионарий принимает в полном объеме право требования по договору инвестирования № ... «И».

Право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона; если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права (статьи 382, 384 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Одновременно с договором уступки прав требования, ООО «Э» заключило с Л.А.О. договор поручительства от 15.06.2009 г. на сбор документов, необходимых в дальнейшем для регистрации прав собственности ООО «Э» на пусковой комплекс, однако договор исполнен не был.

Пусковой комплекс был завершен строительством (о чем свидетельствует акт приемки объекта капитального строительства) и введен в эксплуатацию (что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № ... от 20.01.2010г.).

25.10.2010 года ЗАО «М» ООО «Э» как инвестор вступило в права владения, пользования и распоряжение результатом инвестиционной деятельности – пусковым комплексом, что подтверждается актом, оформленным с ЗАО «М».

Акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта в части пускового комплекса был направлен в адрес Префектуры ... г. Москвы 11.06.2009 и 14.04.2011, однако оформлен не был.

Согласно статье 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации.

В связи с неисполнением ЗАО «М» своих обязательств в части подписания акта, ООО «Э» не имело возможности оформить право собственности на пусковой комплекс, что создавало препятствие к пользованию и распоряжению, данным имуществом в полном объеме, как собственника.

С целью регистрации права собственности на спорные помещения ООО «Эстейт 2004» обратилось с иском в третейский суд.

Третейский суд пришел к выводу, что указанные обстоятельства не могут препятствовать признанию за истцом права собственности на спорный объект недвижимости при наличии исследованных выше доказательств оплаты инвестиционных взносов по Инвестиционному договору и передачи нежилого помещения истцу в фактическое пользование, поскольку

признание права за Истцом не противоречит условиям договора и не нарушает прав и интересов иных участников. Не подписание акта о результатах реализации инвестиционного проекта, учитывая условие о распределении нежилых помещений по Инвестиционному контракту в пользу Ответчика, не может препятствовать признанию права собственности Истца на указанное нежилое помещение.

Факт создания недвижимого имущества, согласно ст.ст.720 и 753 ГК РФ, подтверждается соответствующим актом о приёме законченного строительством объекта. Отмеченные статьи ГК РФ не предполагают расширительного толкования их установлений, как и не предполагают истребование у заинтересованных лиц дополнительных документов, входящих в строго ограниченный перечень документов, необходимых для государственной регистрации прав собственности (ст.16 ФЗ от 21.07.1997г. № 122-ФЗ) и вытекающих из соответствующих норм ГК РФ.

Никакие иные ненормативные акты, в том числе и акт о реализации (частичной реализации) инвестиционного проекта, не являются по смыслу ст.25 ФЗ от 21.07.1997г. № 122-ФЗ и ст.ст.720 и 753 ГК РФ юридическими документами, подтверждающими факт создания недвижимого имущества. Ибо такие акты о реализации, исходя из ст.8 ГК РФ, относятся к документам, отражающим лишь определённый характер договорно-правовых отношений между участниками строительства объекта, но не к документам, установленным ГК РФ для подтверждения факта создания объекта. При этом истребование акта о реализации (частичной реализации) инвестиционного проекта от лиц, не являющихся стороной по инвестиционному контракту с уполномоченной государственной структурой, законодательно недопустимо, ибо подобные действия противоречат ст.ст.8-10, 307, 308, 401, 420-422, 431 ГК РФ.

Третейский суд пришел к выводу, что установленные обстоятельства не могут препятствовать признанию за истцом права собственности на спорный объект недвижимости при наличии исследованных выше доказательств оплаты инвестиционных взносов по Инвестиционному договору и передачи нежилого помещения истцу в фактическое пользование, поскольку признание права за Истцом не противоречит условиям договора и не нарушает прав и интересов иных участников. Не подписание акта о результатах реализации инвестиционного проекта, учитывая условие о распределении нежилых помещений по Инвестиционному контракту в пользу Ответчика, не может препятствовать признанию права собственности Истца на указанное нежилое помещение.

Согласно уведомлениям Управления Росреестра по Москве в Едином государственной реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о государственной регистрации прав и обременений на спорный объект отсутствовали.

На основании ст. 8 Федерального закона от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или)

государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статьей 6 Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" закреплено право инвесторов на владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений.

В соответствии со ст. 15 Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" государство гарантирует обеспечение равных прав при осуществлении инвестиционной деятельности. То есть все инвесторы, осуществившие капитальные вложения, имеют право на требование результата инвестиционных вложений.

В совокупности с Постановлением Конституционного Суда РФ от 25.05.2011г. № 10-П и ст. 28 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», положениями абз. 8 ч. 1 ст. 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в том числе иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав, а также наличие доказательств надлежащего исполнения истцом обязательств по инвестиционному договору, Арбитражный третейский суд города Москвы пришел к выводу, что исковые требования истца подлежат удовлетворению. Суд признал право собственности на спорный объект. Через 1 месяц Тушинский районный суд г. Москвы выдал исполнительный лист на решение третейского суда.

Суд также удовлетворил требование истца о взыскании неустойки по договору поручительства от 15.06.2009 г.

Реквизиты сторон третейского разбирательства и реквизиты документов вымараны для соблюдения конфиденциальности, установленной Федеральным Законом «О третейских судах в РФ».

Председатель
Арбитражного третейского суда г. Москвы

Кравцов А.В.

Протитуловано и пронумеровано
на _____ листах



ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ЛИСТ

Дело № АТС-4572/12

« 09 ноября 20 12
(дата принятия судебного акта)

Тушинский районный суд г. Москвы

(полное наименование и почтовый адрес суда (судебного участка), выдавшего исполнительный лист)

125362, Россия, г. Москва, ул. Свободы, дом 12/8

(наименование и место нахождения иностранного суда, третейского суда или международного коммерческого арбитража,

на основании решения Арбитражного третейского суда города Москвы от 09.11.2012 г. № АТС 4572/12
на основании судебного акта которого выдан исполнительный лист)

рассмотрев гражданское дело № АТС-4572/12 по иску ООО «[]» к ЗАО «М[]анизация-5», [] Александру Олеговичу о признании права собственности на здание общей площадью 1745 кв.м. расположенное по адресу: 125464, г. Москва, [] шоссе, 15, корп.4 и взыскании неустойки в размере 100000 руб. 00 коп.

Признать за ООО «[]2004» (ИНН: []816,

ОГРН: [] юридический адрес, согласно распечатке ФНС по состоянию на 24
решил (определил, постановил)

октября 2012 года: 121357, г. Москва, ул. []д. 9) право собственности на здание общей площадью 1745,0 кв.м, расположенное на по адресу: г. Москва, [] шоссе, дом 15, корпус 4.

Федеральный судья: []ева Т.Г.

Серия ВС № 011110068

