

РАССМОТРЕНИЕ ТРЕТЕЙСКИМИ СУДАМИ СПОРОВ О ПРАВАХ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

В статье критике подвергается Постановление Конституционного Суда РФ, разрешившего третейским судам рассматривать споры о правах на недвижимое имущество.

Ключевые слова: недвижимое имущество, третейский суд, Постановление Конституционного Суда РФ.

Вопрос о наличии или отсутствии права третейских судов рассматривать споры о недвижимости всегда был весьма дискуссионным и неоднозначным.

Например, Т.Е. Абова поднимала этот вопрос и разъясняла, что «вопрос заключается не в компетенции внутренних третейских судов. Для меня она бесспорна. Проблема состоит в другом. В исполнении решений третейских судов, принявших решение о признании права собственности на недвижимость» [1, с. 951]. И далее: «Я рекомендовала бы предпринимателям с исками о признании наличия или отсутствия прав (правоотношений) обращаться все же в государственные суды, решения которых обязательны для государственных и иных органов, а также лиц» [1, с. 953].

Схожее мнение высказали И.А. Приходько и А.И. Приходько: «Третейский суд вправе рассматривать спор о правах на недвижимое имущество, однако его решение по такому спору не является основанием для государственной регистрации ограничения (обременения), возникновения, перехода либо прекращения прав на недвижимое имущество – таким основанием является судебный акт. ...Третейский суд не может выносить каких-либо решений, обязывающих регистрирующий орган осуществить государственную регистрацию прав либо сделок, разрешать же спор о правах на недвижимость, переданный на рассмотрение третейского суда сторонами третейского соглашения, он вправе, если этим не затрагиваются права третьих лиц и не создаются публично-правовые последствия» [2, с. 75, 78].

В свое время Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации отказался от дальнейшего продвижения законопроекта, ограничивающего возможность исполнения решений международных коммерческих арбитражей и полномочия третейских судов. На заседании эксперты заявили, что предложенный законопроект противоречит международным обязательствам Российской Федерации. В ответ судьи предложили подготовить концептуальную систему развития законодательства о третейском разбирательстве.

Суть отклоненного законопроекта сводилась к следующему. Проект закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты по вопросу определения полномочий третейских судов и международных коммерческих арбитражей» подготовила рабочая группа ВАС. Документ предусматривал внесение изменений в Арбитражный процессуальный и Земельный кодексы, а также в Закон о государственной регистрации прав на недвижимость. Основная цель – сделать невозможным рассмотрение в

*© Михайлова Е.В., 2012

Михайлова Екатерина Владимировна (e.v.mihailova@yandex.ru), кафедра гражданского процессуального и предпринимательского права Самарского государственного университета, 443011, Российская Федерация, г. Самара, ул. Акад. Павлова, 1.

третейских судах дел, связанных с госимуществом, недвижимостью и патентными правами. На заседании разработчики законопроекта пояснили, что причиной его подготовки стали затруднения с госрегистрацией прав на недвижимость по решениям третейских судов. Помимо этого, проект был призван минимизировать злоупотребления, которые возможны в третейских судах [3].

Но провал законопроекта не ознаменовал прекращения попыток ограничить третейские суды в праве рассматривать дела, связанные с недвижимым имуществом. По-прежнему высказываются мнения о необходимости предпринять меры в связи с возможными злоупотреблениями арбитражей в сфере разрешения рассматриваемых споров. Так, Т. Нешатаева считает, что через решения третейских судов недвижимость можно передать без ведома собственника [4].

Практика арбитражных судов пошла по следующему пути.

Президиум ВАС РФ решил дело о правах на недвижимость, регистрируемых на покупателя по решению третейского суда. Самарское ООО «Парус-С» предприняло попытку через суд обязать регистрационную службу зарегистрировать права на часть берега Волги и производственные помещения, собственником которых компанию признал в 2005 г. третейский суд при ТПП Самарской области. Регистратор решение третейского суда отверг и зарегистрировать право собственности ООО «Парус-С» отказался. Регистрирующий орган насторожило, что авиапредприятие «Авиакор-Персонал», на балансе которого ранее находилась спорная недвижимость, заявления на регистрацию не подавало и, как выяснилось, не заключало с ООО договоров о продаже недвижимости и не знало о решении третейского суда. Арбитражный суд Самарской области, в котором ООО обжаловало отказ регистратора, в иске отказал, однако Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановил, что для регистрации права собственности достаточно решения третейского суда. Далее это постановление было отменено решением Президиума ВАС РФ. Таким образом, Президиум ВАС РФ ограничил возможность государственной регистрации права собственности на недвижимость на основании решений третейских судов. Теперь для госрегистрации спорного объекта недвижимости потребуется еще исполнительный лист, выданный государственным судом, либо заявление продавца недвижимости. «Это застарелая проблема, когда через решения третейских судов недвижимость передается без ведома собственника», — отмечает Т. Нешатаева [4].

Можно привести еще один пример. Так, решением постоянно действующего Третейского суда при ООО «Торговый дом «Форум» от 11.12.2006 по делу № 723/2006 удовлетворен иск ООО «Производственно-коммерческая фирма «Причал» к Щеглову В.М. о признании права собственности на недвижимое имущество: магазин и два вспомогательных строения, — расположенное в г. Астрахани. Впоследствии общество передало указанные объекты индивидуальному предпринимателю Кругловой Е.С. по договору купли-продажи. Администрация г. Астрахани, не согласившись с решением третейского суда, обратилась в Арбитражный суд Астраханской области с заявлением о его отмене. В качестве третьих лиц к участию в деле было привлечено Управление Федеральной регистрационной службы по Астраханской области. Определением Арбитражного суда Астраханской области заявление администрации было удовлетворено. Отменяя данное решение третейского суда, суд первой инстанции исходил из того, что это решение регулирует отношения публично-правового характера, которые не могут быть предметом рассмотрения в третейском суде, поскольку спор о признании права собственности на недвижимое имущество относится к исключительной компетенции государственных судов. Федеральный арбитражный суд Поволжского округа своим постановлением определение суда первой инстанции оставил без изменения. Индивидуальный предприниматель Круглова Е.С. обратилась с

заявлением о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации и просила отменить и передать дело на новое рассмотрение, поскольку, по ее мнению, были нарушены ее права как собственника спорной недвижимости. Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении представителей участвующих в деле лиц, Президиум ВАС РФ счел, что оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям. В силу абзаца шестого п. 1 ст. 17 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация возникновения, наличия, ограничения (обременения), прекращения, перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним может производиться только на основании вступившего в законную силу судебного акта. В случае рассмотрения споров по сделкам с недвижимым имуществом третейским судом таким актом является судебный акт о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда. Отсутствие выданного судом исполнительного листа для исполнения решения третейского суда о признании права собственности на недвижимость служит основанием для отказа в государственной регистрации такого права. В итоге Президиум ВАС РФ по рассматриваемому делу постановил определение Арбитражного суда Астраханской области и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа оставить без изменения, а заявление индивидуального предпринимателя Кругловой Е.С. оставить без удовлетворения [5].

Таким образом, законодательных ограничений на рассмотрение третейскими судами споров, связанных с недвижимостью, сегодня не установлено, однако правоприменительная практика такова, что для практической реализации обязанности по государственной регистрации прав на недвижимое имущество необходимо обращение в компетентный государственный суд с заявлением о выдаче исполнительного листа на соответствующее решение третейского суда. Следует поддержать мнение М.Э. Морозова о том, что «действительно, компетенция третейского суда ограничена только гражданско-правовыми спорами и формируется волей сторон» [6, с. 74].

Однако окончательно вопрос о возможности рассмотрения третейскими судами гражданско-правовых споров по недвижимости был недавно разрешен в Конституционном Суде Российской Федерации.

31 марта 2011 г. по запросу Высшего Арбитражного Суда РФ Конституционным Судом РФ было рассмотрено дело о проверке конституционности п. 1 ст. 11 ГК РФ, п. 1 ст. 33 во взаимосвязи со ст. 51 Федерального закона «О третейских судах в Российской Федерации», Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», норм закона РФ «О международном коммерческом арбитраже», ст. 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В результате Конституционный Суд РФ признал законоположения, допускающие рассмотрение третейскими судами гражданско-правовых споров, касающихся недвижимого имущества (в том числе по договорам об ипотеке), не противоречащими Конституции РФ [7].

Так, КС РФ сослался на следующее: указание на гражданско-правовой характер спора как критерий его возможного разрешения посредством третейского разбирательства означает, что в системе действующего правового регулирования не допускается передачи на рассмотрение третейского суда споров, возникающих из административных и иных публичных правоотношений, а также дел, рассматриваемых в порядке особого производства, не отвечающих традиционным признакам споров о праве (дел об установлении фактов, имеющих юридическое значение, и др.). Такое ограничение сферы компетенции третейских судов связано с природой гражданских правоотноше-

ний, которые, как следует из ст. 8, 19, 34 и 35 Конституции Российской Федерации и конкретизирующей их положения ст. 1 «Основные начала гражданского законодательства» ГК Российской Федерации, основаны на признании равенства участников, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты. Это, на мой взгляд, правильно.

Верно и другое: законодательное закрепление необходимости государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество становятся, таким образом, признанием со стороны государства публично-правового интереса в установлении принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу, чем обеспечивается защита прав других лиц, стабильность гражданского оборота и предсказуемость его развития. Вместе с тем в практике арбитражных судов начиная с 2005 г. государственная регистрация сделок и иных юридически значимых действий с недвижимостью рассматривается как «публичный элемент», включение которого в гражданско-правовые споры относительно объектов недвижимого имущества позволяет приравнять эти споры к спорам публично-правового характера, что исключает возможность их разрешения посредством третейского разбирательства, указано в рассматриваемом Постановлении.

Но из правильных посылок КС РФ сделал некорректный вывод, отметив: такой подход, основанный на отождествлении публично-правовых споров и гражданско-правовых споров, решение по которым влечет за собой необходимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество, не учитывает конституционно-правовой природы соответствующих правоотношений. Публично-правовой характер споров, предопределяющий невозможность их передачи на рассмотрение третейского суда, обуславливается не видом имущества (движимого или недвижимого), а спецификой правоотношений, из которых возникает спор относительно данного имущества, и составом участвующих в споре лиц. Требование же государственной регистрации недвижимого имущества не связано ни со сторонами спора, ни с характером правоотношения, по поводу которого он возник, — определяющим является природа объекта данного имущественного правоотношения. Следовательно, отношения по поводу государственной регистрации нельзя считать содержательным элементом спорного правоотношения, суть которого остается частноправовой, а «публичный эффект» возникает лишь после удостоверения государством результатов сделки или иного юридически значимого действия.

Комментируя позицию КС РФ, нужно отметить, во-первых, что объект правоотношения не может использоваться в качестве критерия разграничения правоотношений на частные и публичные.

Во-вторых, тот «публичный эффект», о котором идет речь в Постановлении, не может «появиться» вне рамок основного правоотношения сторон.

Результатом правоотношения как процесса реализации соответствующего гражданского права становится осуществление права, а оно не наступит до тех пор, пока не будет осуществлена государственная регистрация.

Кроме того, правоотношение не обязательно должно быть двусторонним, в ряде случаев оно многосторонне. Участие же в правоотношении (процессе реализации права) публичного образования, выполняющего управленческие, властные функции — явный признак публично-правового отношения.

Таким образом, с позицией Конституционного Суда РФ согласиться не могу по вышеизложенным причинам.

Библиографический список

1. Абова Т.Е. Избранные труды. М.: Статут, 2007.
2. Приходько И.А., Приходько А.И. Регистрация прав на недвижимое имущество в соответствии с решением третейского суда // Вестник ВАС РФ. 2010. № 9 (214).
3. Плешанова О. Третейские суды не выведут из дел, связанных с недвижимостью, госимуществом и патентными правами // Коммерсантъ. 2006. № 197 (3528). 20 ноября.
4. Нешатаева Т. Арбитражный суд урезал в правах третейский в делах о недвижимости // Коммерсантъ. 2007. № 65 (3641). 18 апреля.
5. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 17373/08 от 12 мая 2009 года. URL: <http://www.arbitr.ru/> (информация о движении дела, справочные материалы и др.).
6. Морозов М.Э. Правовая природа законодательства, регулирующего третейское судопроизводство. Новосибирск, 2008.
7. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26 мая 2011 года № 10-П «По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 1 Федерального Закона «О третейских судах в Российской Федерации», статьи 28 Федерального Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», пункта 1 статьи 33 и статьи 51 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в связи с запросом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации». URL: <http://arbitr.ru/press-centr/smi/36065.html>.

*E.V. Mihailova**

CONSIDERATION OF DISPUTES ON THE RIGHTS TO REAL ESTATE BY THE ARBITRATION COURTS

In the article the decision of the Constitutional Court about the right of arbitration courts to settle disputes about the real estate.

Key words: real estate, arbitration court, decision of the Constitutional Court.

* *Mihailova Ekaterina Vladimirovna* (e.v.mihailova@yandex.ru), the Dept. of Civil Procedural Law and Entrepreneurial Law, Samara State University, Samara, 443011, Russian Federation.