



УДК 334.758
ББК 65.290.332

РАССМОТРЕНИЕ ТРЕТЕЙСКИМИ СУДАМИ СПОРОВ, ВЫТЕКАЮЩИХ ИЗ ОТНОШЕНИЙ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

М.А. Алексеев

Рассмотрение третейскими судами споров, вытекающих из отношений с недвижимостью, становится все более распространенным явлением. Существующие практические проблемы не позволяют говорить о единообразии ее применения и необходимости регулирования этой сферы правовыми нормами.

Ключевые слова: третейский суд; хозяйственные споры; недвижимость; МКАС при ТПП РФ; неарбитрабельный спор; Высший Арбитражный Суд.

Быстрое, справедливое, эффективное урегулирование споров способствует стабилизации экономических отношений, упрочению партнерских деловых связей. Судебная защита является важной частью задачи по созданию современной законодательной базы для развития российского предпринимательства. Это, в частности, предусматривает развитие форм правосудия, альтернативных государственным, основанным на договорной подсудности между спорящими сторонами, то есть третейского разбирательства. Поэтому развитие третейской формы разбирательства споров стало необходимым следствием рыночных преобразований в стране. О том, что такое третейский суд, можно спорить долго, и даже ученые не могут выдать определение, которое бы устроило всех, но есть некоторые признаки, которые формируют понятие тре-

тейского суда. Прежде всего, это суд негосударственный, а созданный по воле частных субъектов. Именно поэтому в его основе лежит соглашение сторон, на основе которого у третейского суда возникает компетенция [4]. В настоящее время мало кто оспаривает частную природу третейского суда, но так же мало кто отрицает, что его решения вызывают публично-правовые последствия. Можно утверждать, что третейское разбирательство – это способ защиты гражданских прав, аналогичный судебному процессу в государственном суде. Третейский суд, как и государственный суд, так же называется судом. Это обстоятельство приводит к тому, что даже юристы воспринимают третейский суд как нечто стоящее на ступень ниже, чем государственный суд, а правила третейского разбирательства – как усеченный вариант процессуальных кодексов. Однако принципиальное различие в природе возникновения приводит к существенным отличиям третейского суда от государственного. Прежде всего, это компетенция: у государственного суда она суще-

ствуется в силу закона, у третейского суда возникает исключительно по воле сторон. Именно поэтому государственный суд при разрешении дел руководствуется процессуальными кодексами, а третейский суд – соглашением сторон, своим регламентом и усмотрением состава суда (процессуальные кодексы могут применяться лишь по аналогии). В государственном суде дело рассматривает судья, назначаемый государством [7], в третейском суде – составом суда, формируемым сторонами. Таким образом, третейский суд – это способ защиты прав, когда сами стороны без вмешательства государства разрешают свой правовой конфликт посредством независимого лица. Поскольку государство признает принцип невмешательства в частные дела, то и решение третейского суда признается государством и может быть приведено в принудительное исполнение без его проверки по существу. Основания для отмены решения должны быть настолько вескими, что могут приводить к несовместимости решения с правовой системой России, или же когда им нарушаются базовые права. В последние годы третейское разбирательство получило широкое развитие в России, где уже созданы сотни постоянно действующих третейских судов. Не случайно в развитых странах предприниматели предпочитают разрешать свои споры именно в торговых (коммерческих) судах, не входящих в государственную судебную систему и по сути как раз и являющихся третейскими судами. Процедура третейского разбирательства создана для защиты интересов частных собственников и базируется на состязательности сторон, быстроте, экономичности разрешения споров. Она позволяет самим участникам спора избирать себе судей, квалификации и опыту которых они действительно доверяют, гарантирует защиту их интересов, включая коммерческую тайну, а в случае необходимости допускает принудительное исполнение принятого решения. Все это обеспечивает перспективное развитие третейской формы судопроизводства, а опыт практической деятельности показывает, что предприниматели, получившие защиту в третейском суде, становятся приверженцами этой формы судопроизводства, позволяющей им более успешно вести бизнес за счет тех преиму-

ществ, которые дает этот способ урегулирования конфликта.

Учитывая общепризнанные преимущества рассмотрения дела третейским судом, можно сделать вывод, что передача спора в третейский суд выгодна организациям, для которых важна экономия на судебных расходах и оперативность разрешения спора. Для некоторых организаций более простая процедура вынесения решения суда необходима вовсе не для получения с ответчика денежных средств, а для исправления структуры баланса, списания безнадежных долгов, получения судебного решения по вопросу, который уже решен с ответчиком, но так и не был формально узаконен. Если существует необходимость получить исполнительный лист в 2–3 раза быстрее, заплатить за обращение в суд меньше, а также получить право выбора судьи и гарантию квалифицированного и объективного разрешения спора, то передача споров на рассмотрение третейского суда будет вполне обоснованным шагом. Третейский суд руководствуется не только законом, но и условиями договора с учетом обычаев делового оборота. Он гораздо больше ориентирован на то, чтобы решение было справедливым, а не только соответствовало требованиям закона [8]. Суд применяет к производству дел правила Регламента третейского суда, нормативные акты России, регулирующие деятельность третейских судов. В остальном рассмотрение дел осуществляется по усмотрению Коллегии при условии равного отношения к сторонам.

В системе третейских судов России Международный коммерческий арбитражный суд при Торгово-промышленной палате РФ (МКАС при ТПП РФ) занимает особое место.

В Российской Федерации деятельность международных коммерческих судов основана на Федеральном законе от 7 июля 1993 г. № 5338-1 «О международном коммерческом арбитраже». Сам Закон выработан на основе положений о международном коммерческом арбитраже, содержащихся в международных договорах Российской Федерации, а также в Типовом законе ЮНСИТРАЛ [6]. Он применяется к международному коммерческому арбитражу, если место арбитража находится на территории Российской Федерации.

В состав Президиума МКАС входят по должности Председатель МКАС, первый заместитель и заместитель Председателя, члены Президиума, избираемые общим собранием лиц, входящих в список арбитров, и лицо, назначаемое Президентом Торгово-промышленной палаты Российской Федерации. Председателем Президиума является Председатель МКАС [5]. Президиум МКАС решает вопросы, отнесенные к его компетенции Регламентом МКАС, анализирует арбитражную практику, рассматривает вопросы распространения информации о деятельности МКАС, международных связях МКАС и другие вопросы деятельности МКАС. В заседаниях Президиума принимает участие ответственный секретарь МКАС с правом совещательного голоса. Решения Президиума принимаются простым большинством голосов при условии участия в заседании не менее трех членов Президиума, включая Председателя Президиума. Решения Президиума оформляются протоколом. Функции секретаря Президиума выполняет ответственный секретарь МКАС.

Стоит сказать, что МКАС при ТПП РФ на сегодняшний день осуществляет свои функции в рамках работы Центра арбитража и посредничества при Торгово-промышленной палате России. Создание условий для эффективного разрешения экономических споров является одной из важных функций Торгово-промышленной палаты Российской Федерации, закрепленной Законом РФ «О торгово-промышленных палатах в Российской Федерации» и Уставом ТПП РФ [11].

Значимость системы третейского правосудия трудно переоценить, однако как и в любом, особенно выполняющем судебные функции, институте существуют пробелы, на которые мы и обращаем внимание в данной статье.

За последние годы участились случаи расширенного восприятия правовых норм, касающихся третейского разбирательства. Так, появилось целое направление споров, рассматриваемых третейскими судами. Споры, вытекающие из отношений с недвижимостью, перестали быть редкостью.

Вместе с тем Высший Арбитражный Суд Российской Федерации в 2010 г. выразил свою точку зрения на этот сегмент споров [7].

Так, Определением ВАС РФ от 19 июля 2010 г. № ВАС-9425/10 «Об отказе в передаче дела в президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации» установлено, что Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 15 января 2010 г. в удовлетворении требования общества отказано, поскольку вопросы публично-правового и административного характера не могут быть предметом рассмотрения в третейском суде, так как требование о признании права собственности на недвижимое имущество относится к исключительной компетенции государственных судов.

Постановлением Федерального арбитражного суда Уральского округа от 23 марта 2010 г. определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В заявлении о пересмотре судебных актов в порядке надзора общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, ввиду следующего: третейскому суду подведомственны споры, возникающие из гражданско-правовых отношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением объектами недвижимого имущества, что следует из положений федерального законодательства и судебной практики; арбитражными судами не изучены и не определены обстоятельства и не исследованы нормативные документы, имеющие значение для настоящего дела; решение третейского суда о признании права собственности на объекты недвижимого имущества не повлекло публично-правовых последствий и не создало новых прав у общества, подтвердив то право, которое существовало у него на момент возникновения спора в третейском суде.

Суд, рассмотрев доводы общества и содержание оспариваемых актов, установил, что указанные доводы заявителя не могут быть приняты во внимание.

Согласно ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и ст. 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации» в третейский суд может передаваться любой спор, вытекающий из гражданских правоотношений, если иное не установлено законом [1].

На основании абз. 6 ст. 17 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» поводами для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются вступившие в законную силу судебные акты [3].

Исходя из п. 27 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 декабря 2005 г. № 96 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами дел о признании и приведении в исполнение решений иностранных судов, об оспаривании решений третейских судов и о выдаче исполнительных листов на принудительное исполнение решений третейских судов», дела, возникающие из административно-правовых и иных публично-правовых отношений, в частности споры о признании права собственности на объекты недвижимости и изменении титула, не могут быть переданы на рассмотрение третейских судов.

Данный вывод согласуется с абз. 3 п. 2 Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 4 июня 2007 г. № 377-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Алтухова Александра Павловича, Алтуховой Галины Федоровны и других на нарушение их конституционных прав частью 1 статьи 4, статьей 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и абзацем 6 пункта 1 статьи 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»», согласно которому третейский суд не относится к органам осуществления правосудия (ст. 118 Конституции Российской Федерации), и, соответственно, отмена решения третейского суда не препятствует его участникам впоследствии обратиться за защитой нарушенных прав или законных интересов по подведомственности в суд общей или арбитражной юрисдикции.

Неарбитрабельность споров о недвижимом имуществе также обусловлена необходимостью выполнения предписаний законодательства о соблюдении определенных публично-правовых механизмов, охватывающих процедуру учета и регистрации прав на недвижимое имущество.

Таким образом, суды первой и кассационной инстанций правомерно сделали вывод о том, что третейский суд рассмотрел неарбитрабельный спор, так как споры о признании права собственности на объекты недвижимого имущества должны рассматриваться государственными судами Российской Федерации, о чем свидетельствует практика Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (Постановление от 12 мая 2009 г. № 17373/08) [9].

Изложенные в заявлении общества доводы были предметом рассмотрения в судах первой и кассационной инстанций и направлены на переоценку установленных судами фактических обстоятельств дела, что не относится к компетенции суда надзорной инстанции, определенной в ст. 292, 304 и ч. 4 ст. 305 АПК РФ.

Согласно ч. 4 ст. 299 АПК РФ дело может быть передано в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора при наличии оснований, установленных ч. 1 ст. 304 АПК РФ [10].

Основаниями для изменения или отмены в порядке надзора судебных актов, вступивших в законную силу в соответствии с ч. 1 ст. 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, являются: нарушение оспариваемым судебным актом единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права; нарушение прав и свобод человека и гражданина согласно общепризнанным принципам и нормам международного права, международным договорам Российской Федерации; нарушение прав и законных интересов неопределенного круга лиц или иных публичных интересов.

Рассмотрев представленные документы, изучив изложенные в заявлении доводы и судебные акты, суд пришел к выводу об отсутствии названных оснований.

В этом свете не менее интересно другое Определение ВАС РФ от 24 июня 2010 г. № ВАС-4740/10, где было установлено, что Определением Арбитражного суда Пермского края от 16 декабря 2009 г. заявленное конкурсным управляющим требование удовлетворено, а решение третейского суда отменено, поскольку оно принято по спору, который не мог быть предметом третейского разби-

рательства, а также вынесено судьей Л.Х. Маматовой, состоящей в трудовых отношениях с обществом на момент рассмотрения спора в третейском суде.

Постановлением Федерального арбитражного суда Уральского округа от 01 марта 2010 г. определение суда первой инстанции отменено, производство по делу прекращено, так как третейское соглашение содержит положение об окончательности решения третейского суда.

В заявлении о пересмотре постановления суда кассационной инстанции в порядке надзора конкурсный управляющий общества просит его отменить, ссылаясь на нарушение арбитражными судами единообразия в толковании и применении норм права, обосновывая свои требования следующими доводами: условие об окончательности решения третейского суда нельзя применить к решению, вынесенному по вопросу, возникшему из административно-правовых и публично-правовых отношений; оспариваемое решение нарушает основополагающие принципы российского права; третейский судья состоял в трудовых отношениях с одной из сторон третейского разбирательства – обществом.

Суд, рассмотрев доводы конкурсного управляющего общества, содержание судебных актов, принятых по делу, и материалы дела, установил, что указанные доводы заявителя не могут быть приняты во внимание.

Как следует из содержания материалов дела и оспариваемого судебного акта, между обществом и предприятием был заключен договор купли-продажи имущества от 2 февраля 2005 г., согласно п. 1 которого общество (продавец) обязалось передать в собственность, а предприятие (покупатель) обязалось принять и оплатить указанное в п. 1.1.1–1.1.10 недвижимое имущество.

Разделом 5 указанного договора стороны согласовали условия третейского соглашения, из которого следует, что все споры, возникающие из договора, включая споры о его изменении, исполнении или расторжении, подлежат рассмотрению третейским судом, образованным сторонами для разрешения конкретного спора. Решение третейского суда является окончательным.

Пунктом 5.2 договора стороны третейским судьей для разрешения споров назначили Маматову Л.Х. и признали, что она способна обеспечить беспристрастное разрешение спора, прямо или косвенно не заинтересована в исходе дела, является независимым от сторон и выразила согласие на исполнение обязанностей третейского судьи.

Из содержания решения третейского суда следует, что ответчик – директор общества Никулин А.Ю., подписавший договор купли-продажи, участвовал в третейском разбирательстве, знал о том, что на дату рассмотрения спора (10 марта 2005 г.) Л.Х. Маматова была принята на должность юрисконсульта общества, однако ходатайств об отводе третейского судьи не заявлял. От истца – предприятия аналогичного заявления не поступало. Недействительными положения третейского соглашения о назначении третейского судьи в судебном порядке признаны не были.

Общество также не обращалось в пределах сроков, установленных ч. 3 ст. 230 АПК РФ, в арбитражный суд с заявлением об отмене решения третейского суда.

Определением Арбитражного суда Пермской области от 18 ноября 2005 г. по делу № А50-36933/2005-Г19 был выдан исполнительный лист на принудительное исполнение решения третейского суда. Указанное определение обществом оспорено не было [7].

Кроме того, из материалов дела следует, что право собственности на ряд спорных объектов недвижимого имущества зарегистрировано за предприятием. Доказательств того, что общество с 2005 г. не располагало информацией о перемене собственника, судам представлено не было.

Подобные судебные прецеденты позволяют говорить об отсутствии единообразия в подходе к рассмотрению третейскими судами споров, вытекающих из отношений с недвижимостью.

Стоит сказать, что в основе института третейского разбирательства, будь то третейский суд, собираемый для конкретного спора, или постоянно действующий МКАС при ТПП РФ, лежит вопрос доверия к третейскому орга-

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

ну. Использование же «либеральных» механизмов третейского разбирательства в угоду сиюминутным коммерческим целям накладывает отпечаток на всю систему третейского разбирательства.

Данный вопрос является на сегодняшний день более чем актуальным. Так, профессор, председатель Международного коммерческого арбитражного суда А.А. Костин в интервью журналу «Корпоративный юрист» (2010. № 8) также остановился на этой проблеме, отметив явный дискуссионный характер и актуальность проблемы [2].

На наш взгляд, вопрос о правомочности третейского суда рассматривать споры о недвижимости является вторичным к вопросу о необходимости введения единых правил трактования нормативно-правового материала по данной теме.

Полагаем, что результатом должны стать правовые нормы, регулирующие рассмотрение споров о недвижимости и обеспечивающие единый порядок применения закона.

1. Арбитражный процессуальный кодекс РФ (АПК РФ) от 24 июля 2002 г. № 95-ФЗ.

2. Костин, А. А. Качество решений зависит от качества арбитров / А. А. Костин // Корпоративный юрист. – 2010. – № 8. – С. 26–28.

3. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федер. закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ.

4. О третейских судах в Российской Федерации : федер. закон от 24 июля 2002 г. № 102-ФЗ (с изм. от 27 июля 2010 г.).

5. Параграф 4 Регламента МКАС (в ред. Приказа ТПП РФ от 03 июня 2005 г.). – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://www.tpprf-mkas.ru/>.

6. Типовой закон ЮНСИТРАЛ о международном торговом арбитраже // Комиссия Организации Объединенных Наций по праву международной торговли. – 1985. – 21 июня.

7. <http://www.arbitr.ru/struct/staff/rules>.

8. <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi>.

9. www.consultant.ru.

10. www.garant.ru.

11. <http://www.tpprf.ru>.

THE ARBITRATION COURT AND CONSIDERATION OF DISPUTES ON REAL ESTATE RELATIONS

M.A. Alekseev

The article deals with disputable issues of real estate relations considered by the arbitration court stating that they are becoming a widespread phenomenon. The current practice of its implementation testifies against the uniformity of its application and for the necessity of regulations in this sphere of legislation.

Key words: *arbitration court; economic disputes; real estate; International Commercial Arbitration Court in the RF Chamber of Commerce and Industry; non-arbitration dispute; the Supreme Arbitration Court.*