



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 23 октября 2014 г. № 406

Председатель Арбитражного третейского суда города Москвы представил Обзор судебной практики суда по рассмотрению исков о взыскании основного долга, процентов, неустойки, обращении взыскания на заложенное имущество, определении начальной продажной цены, взыскании судебных расходов.

Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению исков о взыскании основного долга, процентов, неустойки, обращении взыскания на заложенное имущество, определении начальной продажной цены, взыскании судебных расходов.

Солидарная ответственность заемщика – юридического лица и поручителей – физических лиц по кредитному договору.

Взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть обращено по решению третейского суда.

Арбитражным третейским судом города Москвы разрешаются иски в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности в соответствии с действующим законодательством и по правилам, установленным Регламентом Арбитражного третейского суда города Москвы.

Статья 29 Регламента Арбитражного третейского суда города Москвы предусматривает, что иск предъявляется по месту фактического нахождения Третейского суда, указанного 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, что не противоречит Федеральному закону «О третейских судах в РФ».

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».

Взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть обращено по решению третейского суда.

Основания обращения взыскания на заложенное имущество регулируются положениями статей 348 - 350 Гражданского кодекса Российской Федерации и являются защитой прав взыскателя в случае неисполнения обеспеченного залогом обязательства.

В соответствии с п.2. ст. 1 ФЗ «О третейских судах в РФ» в третейский суд может по соглашению сторон третейского разбирательства передаваться любой спор, вытекающий из гражданских правоотношений, если иное не установлено федеральным законом.

Вопрос о правомочии третейских судов рассматривать гражданско-правовые споры, касающиеся недвижимого имущества (в том числе об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное по договору об ипотеке), и о государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решений, принятых по этим спорам третейскими судами, был предметом рассмотрения в Постановлении Конституционного Суда РФ от 26.05.2011 № 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» (далее – Постановление №10-П).

Согласно статье 51 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, производится по решению суда, под которым, по смыслу статьи 33 данного Федерального закона, понимается решение суда общей юрисдикции, арбитражного суда или третейского суда.

В Постановлении №10-П отмечается, что материально-правовой предпосылкой обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество служит неисполнение должником основного обязательства, обеспеченного залогом (п. 5.1). Конституционный Суд РФ пришел к выводу, что решение третейского суда об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество влечет за собой либо выдачу исполнительного листа в случае принудительного обращения взыскания, либо проведение открытого аукциона, по результатам которого может перейти право собственности на заложенное имущество, - в случае добровольного исполнения решения, само же решение третейского суда не влечет перехода прав на заложенное недвижимое имущество. (п. 5.3 Постановления №10-П).

Таким образом, третейские суды вправе разрешать гражданско-правовые споры, касающиеся недвижимого имущества, в том числе об обращении взыскания на недвижимое имущество, заложенное по договору об ипотеке.

Солидарная ответственность заемщика – юридического лица и поручителей – физических лиц по кредитному договору.

Закрытое акционерное общество «О...» (далее – истец, кредитор) обратилось в Арбитражный третейский суд города Москвы с исковым заявлением к ООО «ТК ...» (далее – ответчик, заемщик) и четырем физическим лицам (поручители, солидарные должники):

- 1) о взыскании всей суммы долга по кредиту, по процентам, по неустойке по процентам, по неустойке по просроченному долгу;
- 2) об обращении взыскания на заложенное ЗАО «О...» имущество в виде десяти земельных участков;
- 3) об обращении взыскания на заложенную ЗАО «О...» по договору залога недвижимого имущества квартиру;
- 4) об определении начальной продажной цены заложенного имущества при его реализации;
- 5) о взыскании с солидарных должников расходов по оплате судебных расходов и расходов, связанных с обращением взыскания на заложенное имущество.

Исковое заявление подано с соблюдением требований, установленных ФЗ № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации», к нему приложены подтверждающие документы о наличии третейского соглашения.

Между сторонами имеется третейское соглашение, заключенное в виде третейской оговорки, содержащейся:

- в разделе арбитражная оговорка Кредитного договора, согласно которой: «Любой спор, возникающий по настоящему договору или в связи с ним, при отсутствии мирного урегулирования, подлежит передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы или в Арбитражный третейский суд города Москвы (г. Москва, ул. Шкулева, д.9, корп. 1) по выбору Истца. Решение Третейского суда окончательно.».

- в разделе арбитражная оговорка двух договоров поручительства и двух договоров залога недвижимого имущества, согласно которым: «Любой спор, возникающий по настоящему договору или в связи с ним, при отсутствии мирного урегулирования, подлежит передаче на рассмотрение в Симоновский районный суд города Москвы или в Арбитражный третейский суд города Москвы (г. Москва, ул. Шкулева, д.9, корп. 1) по выбору Истца. Решение Третейского суда окончательно.».

Дело рассматривалось третейским судом при участии в судебном заседании от истца – представителя по доверенности; ответчики в судебное заседание не явились, представителей не направили, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом в порядке ст. 4 ФЗ «О третейских судах в РФ».

Исковое заявление мотивировано тем, что между истцом и ответчиком заключен кредитный договор, в соответствии с которым истец в размере и на условиях вышеуказанного договора обязуется предоставить заемщику кредит, а заемщик обязуется возвратить полученные денежные средства и уплатить проценты на них. Заемщик перестал выплачивать денежные средства по кредиту и проценты.

В соответствии с указанным кредитным договором надлежащее обеспечение исполнения заемщиком своих обязательств по договору является существенным условием договора и обеспечивается двумя договорами поручительства и двумя договорами залога недвижимого имущества (предмет залога – земельные участки в количестве десяти штук и квартира).

Согласно договорам поручительства, заключенным между ЗАО «О...» (кредитор) и поручителями, которыми выступают физические лица, последние обязуются отвечать в полном объеме перед кредитором за исполнение должником своих обязательств по кредитному договору, заключенному между кредитором и должником. Согласно договорам поручители и должник отвечают перед кредитором солидарно. При неисполнении или ненадлежащем исполнении должником своих обязанностей по

кредитному договору поручители отвечают перед кредитором в том же объеме, что и должник.

Согласно договорам залога недвижимого имущества залогодателя в обеспечение надлежащего исполнения обязательств заемщика (ООО «ГК ...») по кредитному договору передают в залог залогодержателю (истец) в порядке и на условиях предусмотренных договором залога недвижимое имущество (в виде квартиры и десяти земельных участков).

В соответствии со статьей 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Согласно статье 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением предпринимательской деятельности, не допускается, если иное не предусмотрено законом или договором. В соответствии со статьей 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого срока.

В соответствии со ст. 405 ГК РФ должник, просрочивший исполнение, отвечает перед кредитором за убытки, причиненные просрочкой, и за последствия случайно наступившей во время просрочки невозможности исполнения. В соответствии со ст. ст. 807, 809, 810, 819 ГК РФ заемщик обязан возратить кредитору сумму кредита и уплатить проценты за пользование кредитом в срок и в порядке, предусмотренными кредитным договором. Проценты на сумму займа подлежат уплате до дня фактического возврата суммы займа.

В соответствии со статьей 334 ГК РФ в силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя).

Статьей 361 ГК РФ предусмотрено, что по договору поручительства поручитель обязывается перед кредитором другого лица отвечать за исполнение последним его обязательства полностью или в части. При неисполнении или ненадлежащем исполнении должником обеспеченного поручительством обязательства поручитель и должник отвечают перед кредитором солидарно, если законом или договором поручительства не предусмотрена субсидиарная ответственность поручителя.

Факт получения заемщиком кредита подтвержден материалами дела и последним не оспаривался. Ответчик не представил суду доказательств надлежащего исполнения обязательств в соответствии с условиями договора кредита. При указанных обстоятельствах у истца имеются правовые основания для предъявления требований о взыскании основного долга по кредитному договору, процентов, неустойки, обращении взыскания на заложенное имущество, определении начальной продажной цены, взыскании судебных расходов.

Исковые требования ЗАО «О...» удовлетворены третейским судом в полном объеме. Зюзинским районным судом города Москвы выданы исполнительные листы на принудительное исполнение решения Арбитражного третейского суда города Москвы.

Председатель
Арбитражного третейского суда г. Москвы

Кравцов А.В.