



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 11 декабря 2014 г. № 430

Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению иска цессионария к заемщику о признании права собственности на земельные участки и многоквартирные дома, приобретенные по договору целевого займа (спор с иностранным элементом)

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».

Общество с ограниченной ответственностью «М» (далее – общество, истец) обратилась в Арбитражный третейский суд г. Москвы с иском к гражданину Б. (далее – ответчик, заемщик) о признании права собственности за истцом на недвижимое имущество, принадлежащее ответчику на праве собственности, и приобретённое им за счёт денежных средств, предоставленных по договору целевого займа, а именно: четыре земельных участка, два многоквартирных дома, торговое помещение; о снятии с учета в Государственном кадастре недвижимости многоквартирных домов, прекращении в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующих записей.

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

Между сторонами имеется третейское соглашение в виде третейской оговорки, содержащейся в договоре займа, согласно которой «Все иски по настоящему договору передаются на разрешение в государственный суд или в Арбитражный третейский суд города Москвы (город Москва, ул. Шкулева, дом 9, корп. 1)». В договоре цессии содержится аналогичная третейская оговорка: «Все иски по настоящему договору передаются на разрешение в государственный суд или в Арбитражный третейский суд города Москвы (город Москва, ул. Шкулева, дом 9, корп. 1)».

Истец надлежащим образом уведомленный о времени и месте проведения третейского судебного разбирательства, явился, исковые требования поддержал в полном объеме. Ответчик надлежащим образом уведомленный о времени и месте проведения третейского судебного разбирательства, явился, иск не признал, возражал против удовлетворения исковых требований. Иное лицо надлежащим образом уведомленное о времени и месте проведения третейского судебного разбирательства, не явилось, представило заявление о рассмотрении дела в его отсутствие, возражений относительно заявленных требований не представило.

Исковое заявление мотивировано тем, что между гражданином США С. (займодавец) и гражданином Б. (заемщик) заключен договор займа, в соответствии с которым займодавец передает заемщику денежные средства в виде кредитной линии, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму по истечении срока действия настоящего договора и уплатить проценты на сумму займа в размере и порядке, установленных договором. Обязательство займодавца является надлежаще исполненным с даты зачисления заемных денежных средств на счет, указанный в договоре займа.

В соответствии с договором займа существенным условием предоставления кредитной линии является обязательное целевое применение заемщиком денежных средств для приобретения в собственность заемщика объектов недвижимости (при этом под объектами недвижимости понимаются земельные участки, здания, в том числе жилые и нежилые, строения, другие объекты прочно связанные с землей, а также жилые и нежилые помещения). Заем возвращается заемщиком не позднее двух лет со дня заключения договора займа. Заемщик обязан погасить основную сумму долга и текущие проценты в сроки, указанные в договоре займа. Согласно договору займа в случае отказа ответчика от выполнения своих обязательств по возврату денежных средств истцу (займодавцу), в собственность истца переходит недвижимое имущество ответчика, приобретённое в соответствии с условиями договора займа.

Предоставление указанной кредитной линии подтверждается паспортом сделки по валютной операции.

Между истцом и гражданином США С. (иное лицо, цедент) заключён договор цессии (уступки права требования), согласно которому иное лицо уступает, а истец принимает в полном объёме право требования по договору целевого займа (далее по тексту – договор цессии), заключённому между иным лицом и ответчиком. Цель договора цессии – в установленном в договоре займа судебном порядке признать право собственности на недвижимое имущество, приобретенное заемщиком (должником) согласно договору займа, с целью дальнейшей продажи указанного имущества и возврата сумм предоставленных денежных средств займодавцу (цеденту), а также уплаты причитающихся займодавцу (цеденту) процентов за пользование денежными средствами согласно договору займа. В соответствии с договором цессии для достижения целей

договора цессионарий приобретает право судебного признания прав собственности на имущество должника, приобретенное им согласно условиям договора займа, а также право дальнейшей продажи указанного имущества. При этом денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, перечисляются цессионарием на банковский счет cedenta в качестве платы по договору цессии.

Объекты недвижимости были приобретены ответчиком согласно договору займа, что подтверждается актами, подписанными сторонами договора займа, а также Свидетельствами о государственной регистрации права. Обязательства по возврату денежных средств истцу и оплате причитающихся процентов ответчиком в указанный в договоре займа срок исполнены не были. Истец направил ответчику претензию о наличии задолженности по договору займа и погашении указанной суммы долга. Ответчик ответил на указанную претензию, что обязательства по договору займа исполнены своевременно, и, в случае обнаружения задолженности, возможность платить по обязательствам у него отсутствует. В материалы третейского дела представлены акты осмотра объектов недвижимости, составленные истцом совместно с ответчиком. В результате осмотра выяснилось, что в процессе своей деятельности ответчик снес два многоквартирных дома.

Вышеуказанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в третейский суд с иском заявлением.

В соответствии со ст.309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. В силу ч.1 ст.310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются. В соответствии с ч.1 ст. 807 ГК РФ по договору займа одна сторона (займодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить займодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества. Согласно ч.1 ст. 810 ГК РФ заемщик обязан возвратить займодавцу полученную сумму займа в срок и порядке, которые предусмотрены договором займа. 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. Защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд (далее - суд) (п. 1 статьи 11 ГК РФ).

Согласно разъяснений Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 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).

В соответствии со статьями 131, 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 4 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право собственности на земельный участок подлежит обязательной государственной регистрации путем внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). В соответствии с п. 2 ст.13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в ЕГРП.

Из материалов третейского дела следует, что гражданин Б. является собственником спорного недвижимого имущества. Денежные средства по договору займа ответчиком получены и до настоящего времени не возвращены. Доказательств обратного в материалы третейского дела не представлено. Следовательно, право истца нарушено и подлежит восстановлению путем признания за ним права собственности на спорные объекты недвижимого имущества.

В соответствии со ст. 235 ГК РФ право собственности прекращается в том числе при гибели или уничтожении имущества. Исковые требования в части касающейся признания права собственности истца на многоквартирные дома не могут быть удовлетворены, поскольку указанные дома снесены. Производство по исковым требованиям о снятии с учета в Государственном кадастре недвижимости многоквартирных домов и прекращении записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним подлежит прекращению, поскольку в соответствии с Федеральным закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» снятие объекта недвижимости с кадастрового учета осуществляет орган кадастрового учета.

Исковые требования истца удовлетворены третейским судом частично. Право собственности гражданина Б. на четыре земельных участка и торговое помещение прекращено. На указанное недвижимое имущество признано право собственности ООО «М». В удовлетворении исковых требований о признании права собственности на многоквартирные дома отказано. Производство в остальной части исковых требований ООО «М» прекращено.

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

Председатель
Арбитражного третейского суда г. Москвы

Кравцов А.В.