



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 27 ноября 2014 г. № 422

Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению иска о признании права собственности на земельный участок в связи с уклонением продавца от постановки на кадастровый учет и подготовки всех необходимых документов для государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи земельного участка.

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».

Гражданин М. (далее – истец) обратился в Арбитражный третейский суд города Москвы с исковым заявлением к гражданке С. (далее – ответчик) с иском о признании права собственности на земельный участок, находящегося в Московской области.

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 купли-продажи земельного участка, согласно которой «Все

споры и разногласия, независимо от оснований их возникновения, которые возникли или могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, в том числе связанные с его заключением, исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным (полностью или частично), передаются на рассмотрение в Арбитражный третейский суд города Москвы (г. Москва, ул. Шкулева, д.9, корп. 1) по выбору истца. Решение суда окончательно».

Истец и ответчик в судебное заседание не явились, своих 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 (покупателем) и ответчиком (продавцом) был заключен договор купли-продажи земельного участка, в соответствии которым гражданка С. продает гражданину М. находящийся в Московской области земельный участок общей площадью 2 000 м².

Согласно договору земельный участок принадлежит продавцу на праве собственности на основании Свидетельства на право собственности на землю. Расчет между сторонами произведен полностью при подписании договора. Земельный участок в соответствии с договором принят покупателем от продавца, что подтверждается актом приема-передачи земельного участка, подписанным обеими сторонами. В соответствии с условиями договора ответчик обязался поставить участок на кадастровый учет и подготовить все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности, однако свои обязательства не выполнил. В связи с бездействием ответчика по осуществлению кадастровых работ по постановке спорного участка на кадастровый учет и подготовке всех необходимых документов для государственной регистрации перехода права собственности, истец обратился в третейский суд за защитой нарушенного права путем признания своего права собственности на земельный участок.

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. 9 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП. В том числе признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП свидетельства о праве собственности на землю, выданные по форме, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 г. № 177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения». Согласно статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам.

Согласно пункту 1 статьи 37 Земельного кодекса РФ, объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. В

соответствии с пунктом 1 статьи 45 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» государственный кадастровый учет, осуществленный в установленном законодательством порядке до дня вступления в силу данного Федерального закона или в переходный период его применения с учетом определенных статьей 43 данного Федерального закона особенностей, признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными в соответствии с данным Федеральным законом. Согласно пункту 11 статьи 45 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» отсутствие в государственном кадастре недвижимости кадастровых сведений о ранее учтенном земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, в объеме, необходимом в соответствии с частью 4 статьи 14 данного Федерального закона, не является основанием для отказа в выдаче кадастрового паспорта такого объекта недвижимости. При этом отсутствие кадастровых сведений о таком объекте недвижимости в указанном объеме не может являться основанием для приостановления осуществления государственной регистрации прав на такой объект недвижимости или сделок с ним либо для отказа в осуществлении данной государственной регистрации.

В соответствии со статьей 551 ГК РФ, переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации. 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 дела следует, что на момент продажи земельного участка собственником этого участка являлся ответчик. Договор купли-продажи земельного участка заключен в соответствии со ст. 550 ГК РФ в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом сторонами в соответствии со ст. 432 ГК РФ достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Оценив доказательства, представленные по делу, третейский суд пришел к выводу, что земельный участок соответствует признакам ранее учтенного объекта с индивидуально-определенными характеристиками.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Поскольку все условия договора купли-продажи земельного участка истцом исполнены, земельный участок оплачен и принят по акту приема-передачи, на момент рассмотрения спора находится в фактическом владении истца, третейский суд пришел к выводу, что бездействие ответчика по осуществлению кадастровых работ по постановке спорного участка на кадастровый учет и подготовке всех необходимых документов для государственной регистрации перехода права собственности, а также отсутствие обращения ответчика в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации в ЕГРП ранее возникших прав ответчика не может препятствовать признанию за истцом права собственности на земельный участок.

Исковые требования истца удовлетворены третейским судом в полном объеме. Домодедовским городским судом Московской области выдан исполнительный лист на принудительное исполнение решения Арбитражного третейского суда города Москвы.

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

Председатель
Арбитражного третейского суда г. Москвы

Кравцов А.В.