



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 16 марта 2015 г. № 454

Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению иска о признании права собственности на земельный участок. Спор между физическими лицами.

Статья 29 Регламента Арбитражного третейского суда города Москвы предусматривает, что иск предъявляется по месту фактического нахождения Третейского суда, указанному 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.

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».

Гражданка З. (истец) обратилась в Арбитражный третейский суд города Москвы с иском к гражданину В. (ответчик) о признании права собственности на земельный участок (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения подсобного хозяйства).

Исковое заявление подано с соблюдением требований, установленных Федеральным законом № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации», к нему приложены документы, подтверждающие наличие 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 суд общей

юрисдикции или в Арбитражный третейский суд города Москвы (г. Москва, ул. Шкулева, д.9, корп. 1), по выбору истца. Решение суда окончательно.»

Истец и ответчик о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом в порядке ст. 4 ФЗ «О третейских судах в РФ». Истец в судебное заседание не явился, своего представителя не направил. Ответчик в судебное заседание не явился, представителя не направил, возражений, относительно заявленных требований не представил.

Исковое заявление мотивировано тем, что между истцом (покупателем) и ответчиком (продавцом) заключен договор купли-продажи земельного участка, в соответствии с которым гражданин В. (продавец) продал в собственность гражданки З. земельный участок, а гражданка З. (покупатель) купила и оплатила в соответствии с условиями договора земельный участок в Московской области. Земельный участок принадлежит продавцу на праве собственности на основании свидетельства на право собственности на землю.

В договоре указана стоимость земельного участка и содержится указание, что расчет между сторонами произведен полностью при подписании договора купли-продажи. Договором предусмотрено, что продавец обязан передать покупателю в собственность без каких-либо изъятий имущество (земельный участок), являющееся предметом договора. При передаче имущества (земельного участка) передаются также все относящиеся к нему документы, а также предоставляются покупателю все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок и оформления прав землепользования.

Во исполнение ст. 556 ГК РФ, сторонами подписан акт приема-передачи земельного участка, из которого следует, что по настоящему акту гражданин В. (продавец) передал, а гражданка З. (покупатель) приняла земельный участок. Однако в нарушение договора ответчик, фактически передав покупателю земельный участок, необоснованно уклоняется от регистрации сделки. Данные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в третейский суд с иском.

Проанализировав и оценив имеющиеся в деле доказательства, третейский суд пришел к выводу о том, что заявленные исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (п. 1 ст. 549 ГК РФ). 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 разъяснениям, приведенным в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 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).

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК РФ). Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, заключенного между этим покупателем и продавцом. После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании статьи 305 ГК РФ. В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом.

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».

Из материалов дела следует, что на момент продажи земельного участка собственником этого участка являлся ответчик.

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 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.

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.

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. Для государственной регистрации права собственности на ранее учтенный земельный участок проводить кадастровые работы в отношении такого земельного участка (межевание земельного участка), с целью уточнения его характеристик, не обязательно. Данный вывод подтверждается письмом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 июля 2008 г. № Д08-2073 по вопросу разъяснения упрощенного порядка государственной регистрации прав граждан на земельные участки.

Оценив доказательства, представленные по делу, третейский суд пришел к выводу о том, что указанный земельный участок соответствует признакам ранее учтенного объекта с индивидуально-определенными характеристиками.

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.

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. Из материалов дела следует, что гражданин В. является собственником спорного земельного участка на основании свидетельства на право собственности на землю. Границы земельного участка определены в кадастровом паспорте земельного участка. Данный план соответствует свидетельству на право собственности на землю. Согласно договору купли-продажи земельного участка право собственности на недвижимое имущество (земельный участок) перешло к истцу. За проданный земельный участок были получены денежные средства. Данный факт не был опровергнут ответчиком. Следовательно, право истца нарушено и подлежит

восстановлению путем признания за ним права собственности на спорный объект недвижимого имущества.

Учитывая, что требования истца обоснованы, документально подтверждены, третейский суд пришел к выводу, что исковые требования следует признать обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме. Расходы по оплате третейского сбора относятся на ответчика, в порядке статьи 16 Федерального закона от 24.07.2002 года № 102-ФЗ «О третейских судах Российской Федерации».

Исковые требования истца удовлетворены третейским судом в полном объеме.

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

Председатель
Арбитражного третейского суда г. Москвы

Кравцов А.В.