

Арбитражный третейский суд города Москвы

(г. Москва, ул. Шкулева, д.9, корп.1)

тел. 8 (499) 501-15-90

сайт www.A-tsm.ru

Информационное письмо

Москва

№ 24

02 апреля 2012 г.

Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению споров о признании и регистрации прав собственности на недвижимое имущество.

Председатель Арбитражного третейского суда города Москвы на заседании Научно-консультативного совета при Росреестре осветил Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению споров с участием Государственных заказчиков Правительства Москвы.

Приложение на: листах.

Председатель
Арбитражного третейского суда города Москвы
А.В.Кравцов

Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению споров с участием Государственных заказчиков Правительства Москвы.

1. Признание прав собственности на недвижимое имущество и земельные участки Арбитражным третейским судом г. Москвы соответствует Федеральному закону № 122-ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество» и Земельному кодексу РФ.

За 1 квартал 2012 года Арбитражный третейский суд г. Москвы вынес 85 судебных решений о признании прав собственности граждан и организаций на земельные участки и недвижимое имущество (квартиры, торговые и офисные площади). 80% этих решений вынесено по инвестиционным контрактам. Регистрацию прав собственности, признанных судом, и выдачу свидетельств осуществили органы Росреестра по Москве или Московской области в общем порядке на основании исполнительных листов.

Чаще всего граждане и организации обращаются в Арбитражный третейский

суд г. Москвы из-за отсутствия акта реализации инвестиционного контракта. Без этого документа застройщики (девелоперы) не могут выполнять обязательства перед инвесторами (дольщиками, пайщиками), которые до передачи документов для регистрации прав собственности в органы Росреестра не могут стать полноправными собственниками имущества, в которое они вкладывают деньги.

При этом большая часть застройщиков (девелоперов) задерживает подписание акта реализации не умышленно, а из-за разногласий с муниципальными властями. В этом случае, единственный способ для инвестора получить право собственности на оплаченное имущество - обратиться в суд (государственный или третейский).

Опрос заявителей показал, что организации и граждане предпочитают третейский суд для признания прав собственности, так как окончательное судебное решение Арбитражный третейский суд г. Москвы выносит через 10 дней после подачи иска, в то время как государственный – только в течение 8-12 месяцев. Обращение в третейский суд избавляет заявителей от многих проблем и переживаний, связанных с затянутыми судебными разбирательствами. Тем более что в третейском суде оказывают бесплатное досудебное консультирование по всему процессу. Исполнительные листы за стороны также бесплатно получает сам третейский суд. Заявителю только остается передать исполнительный лист в Управление Росреестра по Москве или по Московской области.

2. Основные процессуальные нарушения.

Основным нарушением при подаче иска является неправильное оформление, или отсутствие в контракте специальной оговорки, допускающей обращение сторон в Третейский суд для признания прав собственности. При принятии иска Третейским судом это обязательное условие. Оговорку о готовности обеих сторон обратиться в Арбитражный третейский суд г. Москвы можно включить в контракт на любой стадии правоотношений, вплоть до принятия первого решения по делу. Пример правильной третейской оговорки: *"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), а также возникновением, ограничением (обременением) переходом или прекращением прав на недвижимое имущество передаются на рассмотрение в Арбитражный третейский суд города Москвы (г. Москва, ул. Шкулева, д. 9, корп.1) в соответствии с его Регламентом. Решение суда окончательно"*.

Практика показывает, что соблюдение всех норм, а также регулярное обращение в Отдел бесплатного досудебного консультирования Арбитражного третейского суда г. Москвы гарантируют истцам достижение поставленных целей и получение положительного судебного решения о признании прав собственности на недвижимое имущество или земельные участки.

3. Примеры из практики:

1. После досудебного консультирования и подписания с Ответчиком соглашения о передаче их спора в Арбитражный третейский суд г. Москвы, гражданин Т.

обратился в суд с иском о признании прав собственности на квартиру, стоимость которой он внес в виде пая в Жилищно-строительный кооператив. Свой пай в размере 0000000 рублей гражданин Т. внес на приобретение квартиры в строящемся силами ЖСК многоквартирном доме в размере 0000000 рублей. Суд установил, что после сдачи объекта в эксплуатацию у ЖСК возникли сложности с оформлением акта реализации инвестиционного контракта с Правительством Москвы и ряд других проблем. Из-за этого стало невозможным передать гражданину Т. весь пакет документов для оформления прав собственности на его квартиру. При этом застройщик (ЖСК) своих обязательств не отрицал. Учитывая, что гражданин Т. полностью оплатил стоимость спорной квартиры, а отношения застройщика и третьих лиц не имеют отношения к данному спору, суд, в течении 10 дней, вынес решение о признании права собственности на спорную квартиру за гражданином Т. Через 3 недели Кунцевский районный суд выдал исполнительный лист на решение третейского суда, на основании которого Росреестр по г. Москве в течении 1 месяца зарегистрировал это право и выдал свидетельство о собственности (см. Приложение). В итоге, весь судебный процесс прошел в течение 1 месяца и еще 1 месяц ушел на получение свидетельства о собственности. При этом ЖСК не понес дополнительных расходов, т.к. истец в своем заявлении не требовал с ЖСК возмещения оплаченного третейского сбора.

2. ООО "Д", являясь инвестором, обратилось в Арбитражный третейский суд г. Москвы с иском о признании прав собственности на Торговый центр площадью 16 000 кв.м., строительство которого оно оплатило по договору соинвестирования возведения многоквартирного дома с торговым центром. Дополнительным соглашением к данному договору стороны записали оговорку, предусматривающую возможность обращаться за разрешением споров в Арбитражный третейский суд г. Москвы. Однако, застройщик (девелопер) после ввода объекта в эксплуатацию не передал инвестору документы для регистрации прав собственности. Суд установил, что застройщик не может подписать окончательный акт реализации инвестиционного контракта с Администрацией Н-ского района Московской области, которая выделила земельный участок под строительство. Поэтому застройщик не мог подать соответствующие документы в Росреестр. Учитывая, что инвестор свои обязательства выполнил в полном объеме, суд удовлетворил его требование и признал право собственности на спорный объект. Через 1 месяц Арбитражный суд Московской области выдал исполнительный лист на решение третейского суда, а Росреестр по Московской области зарегистрировал право в ЕГРП и выдал свидетельство о собственности. Распределение площадей по государственному инвестиционному контракту между администрацией и застройщиком также происходило в Арбитражном третейском суде г. Москвы, т.к. в нем была предусмотрена третейская оговорка.

Председатель
Арбитражного третейского суда г. Москвы

Кравцов А.В.



ЕДИНЬЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "29" февраля 2012 года
Документы-основания: • Решение Арбитражного третейского суда города Москвы по делу №АТС-1233/11 от 26.10.2011

- Определение Кунцевского районного суда города Москвы от 26.01.2012
- Исполнительный лист, выданный Кунцевским районным судом города Москвы от 26.10.2011 серия:ВС №011081165

Субъект (субъекты) права: Те. [redacted], дата рождения [redacted], 1963, место рождения: село [redacted], гражданство Российской Федерации, пол: мужской, паспорт гражданина Российской Федерации: серия [redacted] № [redacted] выдан 14.10.2008 Отделением по району [redacted], ОУФМС России по гор.Москве в [redacted], код подразделения 770-063; адрес постоянного места жительства: Россия, г.Москва, ул.К [redacted] ч. д. [redacted], кв.27

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 227,3 кв.м, этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение XI - комнаты с 1 по 9, адрес объекта: г.Москва, просп. [redacted], д.16

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-[redacted]

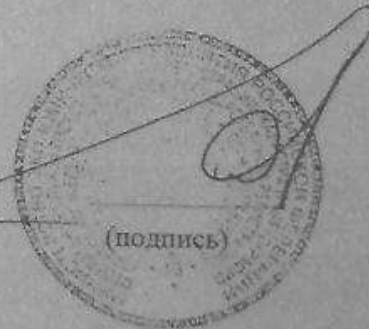
Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" февраля 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-[redacted]

Регистратор

[redacted] Е.

МП

(подпись)



77-АН 713 [redacted]

