



СПОРИМ О НЕДВИЖИМОСТИ В ТРЕТЕЙСКИХ СУДАХ: КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД УСТАНОВИЛ НОВЫЕ ПРАВИЛА ИГРЫ

26 мая 2011 года Конституционный Суд провозгласил постановление¹ по делу о проверке конституционности законоположений, касающихся компетенции третейских судов в отношении имущественных споров:

- 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)».

Поводом к проверке явился запрос Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (далее – ВАС РФ), рассматривавшего дело о выдаче исполнительных листов на принудительное исполнение решений третейского суда об обращении взыскания на заложенное по договорам об ипотеке имущество.

В позиции ВАС РФ было также упомянуто о том, что «деятельность третейских судов в нашей стране дискредитируется существованием так называемых “карманных” арбитражей, готовых принять любое выгодное заплатившей стороне решение и утвердить его затем в государственном суде».

Таким образом, перед Конституционным Судом Российской Федерации был поставлен не только вопрос о компетенции третейских судов, но и принципиальный вопрос об их статусе в судебной системе Российской Федерации.

Конституционный Суд Российской Федерации признал вышеуказанные взаимосвязанные положения, допускающие рассмотрение третейскими судами гражданско-правовых споров, касающихся недвижимого имущества (в том числе об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке), и государственную регистрацию соответствующих прав на основании решений третейских судов, не противоречащими Конституции Российской Федерации и подтвердил правомерность деятельности третейских судов по разрешению гражданско-правовых споров.

При этом Судом были сделаны следующие важные выводы:

- является правомерным обращение частных лиц к третейскому разбирательству в сфере гражданских правоотношений, где допускается разрешение споров посредством общественного саморегулирования, а публичные интересы обеспечиваются законодательными предписаниями, устанавливающими процедуры третейского разбирательства;
- обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним не может рассматриваться как обстоятельство, исключающее возможность передачи споров по поводу недвижимого имущества на рассмотрение третейских судов, поскольку необходимость государственной регистрации перехода прав на имущество, ставшее объектом спора, сама по себе не меняет характера правоотношений и не делает их публично-правовыми;

¹ Постановление от 26 мая 2011 года № 10-П, <http://www.ksrf.ru/Decision/Pages/default.aspx>



- решения третейских судов не только порождают обязательство их исполнения лицами, участвующими в третейском разбирательстве, но и являются основанием для совершения иными субъектами определенных юридически значимых действий. Так, если решением третейского суда, принятым по результатам рассмотрения спора, касающегося недвижимого имущества, установлены права на это имущество, регистрирующий орган обязан совершить действия по их государственной регистрации;
- если третейский суд при принятии решения об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество разрешил вопрос о правах и обязанностях лиц, которые не участвовали в третейском разбирательстве и не давали на него согласия, то данное обстоятельство является основанием для отказа в выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда, поскольку такое решение:
 - во-первых, содержит постановления по вопросам, выходящим за пределы третейского соглашения, т.е. не соответствует закону;
 - во-вторых, нарушает основополагающие принципы российского права, к каковым в силу статьи 46 (часть 1) Конституции Российской Федерации относится и право каждого участвовать в процессе, в котором рассматриваются вопросы о его правах и обязанностях.

Указанное толкование рассмотренных Конституционным Судом Российской Федерации положений законодательства, безусловно, будет способствовать развитию третейских судов в Российской Федерации как в целом, так и в части использования данного института для разрешения споров, связанных с недвижимым имуществом.

Надеемся, что настоящий алерт будет полезен в Вашей работе.

С уважением,

КИРИЛЛ ТРУХАНОВ

руководитель Арбитражной группы
Юридической фирмы VEGAS LEX

trukhanov@vegaslex.ru