

---

## К проблеме арбитрабельности споров о признании права собственности на недвижимое имущество

**Мартыненко Кирилл Александрович**,  
бакалавр ФГБОУ ВО «Кубанский государственный  
аграрный университет имени  
И.Т. Трубилина» направление подготовки 40.03.01  
«Юриспруденция»,

**Сидорко Татьяна Геннадиевна**,  
ст. преподаватель кафедры  
гражданского процесса ФГБОУ ВО «Кубанский  
государственный аграрный университет имени И.Т.  
Трубилина»

*Ключевые слова* :арбитрабельность споров, третейский суд, арбитраж, регистрация права собственности на недвижимое имущество,

В соответствии с [частями 3 и 4 статьи 1](#) Закона об арбитраже [1] в арбитраж (третейское разбирательство) стороны по соглашению могут передавать споры между сторонами гражданско-правовых отношений, если иное не предусмотрено федеральным законом. Федеральным законом могут устанавливаться ограничения на передачу отдельных категорий споров в арбитраж (третейское разбирательство).

[Часть 2 статьи 33](#) АПК РФ содержит перечень подведомственных арбитражному суду споров, которые не могут быть переданы на рассмотрение третейского суда.

Система действующего правового регулирования предполагает, что споры о признании права собственности на недвижимое имущество могут быть предметом рассмотрения в третейских судах

Вместе с тем сложившаяся судебная практика весьма противоречива. В одних случаях арбитрабельность споров о признании права собственности на недвижимое имущество признавалась, в других — нет.

Есть позиции, согласно которым споры, ведущие к изменению в реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, несут в себе публичный элемент и, соответственно, могут быть рассмотрены только государственными судами [2].

Представляется, что проблема была связана с возможностью добровольного исполнения решения третейского суда и как следствие регистрации права собственности на недвижимое имущество без выдачи судом общей юрисдикции (арбитражным) исполнительного листа, который является гарантией законности решения третейского суда.

К примеру, гражданин обратился в арбитражный третейский суд с исковым заявлением к банку о признании недействительным договора безвозмездной передачи недвижимого имущества (земельных участков), применении последствий недействительности указанного договора, признании права собственности на земельные участки. Являясь акционером банка, в целях увеличения чистых активов на основании договора безвозмездной передачи недвижимого имущества передал в собственность банка земельные участки. В последствии выяснилось, что независимым оценщиком стоимость указанных земельных участков была завышена почти вдвое. Таким образом, гражданином было передано банку имущество стоимостью в два раза меньше той суммы, на которую он как акционер банка планировал увеличить чистые активы банка. Решением Арбитражного третейского суда заявленные требования удовлетворены в полном объеме [3].

Это решение третейского суда было исполнено сторонами добровольно, Росреестром выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности с указанием

---

на соответствующее решение Арбитражного третейского суда города Москвы как основание для совершения регистрационных действий [4].

Существует правовая позиция Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, согласно которой наличие судебного акта, являющегося основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП), не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими, которые необходимы для внесения записи в ЕГРП согласно Закону о государственной регистрации прав на недвижимое имущество [5], что так же могло служить гарантией законности.

В 2015 были году приняты два, важных для рассматриваемых правоотношений, Федеральных закона: О государственной регистрации недвижимости [6] и Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации.

По смыслу [статьи 43](#) Закона об арбитраже арбитражное решение, в том числе не требующее принудительного исполнения, на основании которого суд выдал исполнительный лист, может являться основанием для внесения записи в государственный реестр.

Вместе с тем, толкование положений ст. 43 Закона об арбитраже и Закона о государственной регистрации недвижимости позволяет прийти к выводу о том, получение исполнительного листа на исполнение решения третейского суда, в отличии от ранее существующего порядка, теперь обязательно для государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Основанием для государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество, признанное решением третейского суда, будет являться п.5 ч.2 ст. 14 Закона о государственной регистрации недвижимости. Где под вступившим в законную силу судебным актом следует понимать определение государственного суда о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда.

Однако положения ч.3 ст.58 Закона о государственной регистрации недвижимости сформулированы таким образом, что при применении этой статьи на практике возможно возникновение неопределенности в толковании их содержания.

Часть 3 ст. 58 гласит, что если решением суда предусмотрено прекращение права на недвижимое имущество у одного лица или установлено отсутствие права на недвижимое имущество у такого лица и при этом предусмотрено возникновение этого права у другого лица или установлено наличие права у такого другого лица, государственная регистрация прав на основании этого решения суда может осуществляться по заявлению лица, у которого право возникает на основании решения суда либо право которого подтверждено решением суда. При этом не требуется заявление лица, чье право прекращается или признано отсутствующим по этому решению суда, в случае, если такое лицо являлось ответчиком по соответствующему делу, в результате рассмотрения которого признано аналогичное право на данное имущество, за другим лицом [7].

По смыслу, очевидно, что ч. 3 ст. 58 должна быть применима к определению компетентного (государственного) суда о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда, которым признано право собственности на недвижимое имущество.

Однако, если принимать во внимание процессуальную терминологию, то заявление о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда не является исковым, а ответчик по третейскому разбирательству указывается в определении о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда в качестве заинтересованного лица, а не ответчика. Таким образом, определение государственного суда о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда ею не охватывается. Необходимо уточнение редакции рассматриваемого нормативного положения т.к оно формально лишает лиц, чье право собственности на недвижимое имущество признано решением третейского суда, возможности регистрации этого права в установленном законом порядке.

---

К тому же, как было указано выше на законодательном уровне споры о признании права собственности на недвижимое имущество из компетенции третейских судов не изъяты.

### **Ссылки**

1. Кульков М. КС признал споры по недвижимому имуществу арбитрабельными //РАПСИ [http://rapsinews.ru/judicial\\_analyst/20110602/252830198.html](http://rapsinews.ru/judicial_analyst/20110602/252830198.html)
2. Обзор судебной практики Арбитражного третейского суда города Москвы по рассмотрению иска о признании недействительным и применении последствий недействительности договора безвозмездной передачи недвижимого имущества, признании права собственности на земельные участки: [Электронный ресурс] // [Справочная правовая система «Консультант Плюс»](http://www.consultant.ru). <http://www.consultant.ru>
3. См.: Копия свидетельства о регистрации права собственности (реквизиты и личные данные скрыты). URL: [http://a-tsm.ru/docs/paktika/ats\\_4893.pdf](http://a-tsm.ru/docs/paktika/ats_4893.pdf) (дата обращения: 25 августа 2015 года).
4. См. пункт 53 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации.- 2010. — N 7.- С.18.
5. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Собрание законодательства РФ.- 20.07.2015. -N 29 (часть I). -Ст. 4344.