

**Постоянно действующий Третейский суд при НП «Кадастровые инженеры»** был создан 27 января 2009 года по решению Общего собрания членов НП «Кадастровые инженеры».

Третейский суд действует на основании

- Федерального закона «О третейских судах в Российской Федерации» № 102-ФЗ от 24.07.2002 года;
- Положения о Третейском суде, утвержденного Общим собранием членов НП «Кадастровые инженеры»;
- Регламента Третейского суда, утвержденного Президиумом Партнерства 28.01.2009 года.

28 января 2009 года на внеочередном заседании Президиума НП «Кадастровые инженеры» был утвержден список третейских судей, избраны Председатель Третейского суда, его заместитель, назначен ответственный секретарь.

Третейский суд при НП «Кадастровые инженеры» аккредитован компетентными судами - Арбитражным судом города Москвы и Хорошевским районным судом города Москвы.

На сегодняшний день список третейских судей Третейского суда при НП «Кадастровые инженеры» насчитывает более двухсот профессионалов, готовых рассматривать споры любой степени сложности.

На заседании Президиума НП «Кадастровые инженеры» 06.12.2011 года было принято решение о пересмотре размеров третейского сбора при подаче иска в Третейский суд при НП «Кадастровые инженеры» и утверждено новое Положение от третейских сборах и расходах, согласно которому размер третейского сбора стал равным размеру государственной пошлины при подаче исков в суд общей юрисдикции и арбитражный суд.

Президиум Партнерства принял данное нововведение в связи с тем, что Третейский суд при НП «Кадастровые инженеры» был создан, прежде всего, в интересах самих членов НП «Кадастровые инженеры» как механизм, позволяющий максимально быстро, профессионально и эффективно разрешать спорные ситуации. Уменьшение сумм третейского сбора до размера госпошлины государственных судов позволит привлечь внимание членов НП «Кадастровые инженеры», а также еще раз заинтересовать включать третейскую оговорку в заключаемые договоры и обращаться в Третейский суд при НП «Кадастровые инженеры».

### ***Третейское соглашение***

Третейский суд – судебная инстанция, которую участники спора выбирают самостоятельно путем заключения письменного третейского соглашения сторон.

Третейское соглашение может быть заключено в виде «третейской оговорки» в договоре или в виде отдельного документа. Форма «третейской оговорки» прилагается к Регламенту Третейского суда и является его неотъемлемой частью.

При этом, если в «оговорке» будет указано, что решение Третейского суда будет являться для сторон **окончательным**, это означает, что решение не будет подлежать обжалованию. Если же в «третейской оговорке» не предусмотрено, что решение Третейского суда является окончательным, то оно может быть оспорено участвующей в деле стороной путем подачи заявления об отмене решения в государственный суд (арбитражный суд; суд общей юрисдикции).

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.

Третейское соглашение в отношении спора, который находится на разрешении в суде общей юрисдикции или в арбитражном суде, может быть заключено до принятия решения по спору компетентным судом.

Решение Третейского суда государство признает обязательным для исполнения (ст. 31 Федерального закона № 102-ФЗ "О третейских судах в Российской Федерации").

Решение Третейского суда исполняется добровольно в порядке и в сроки, которые установлены в данном решении.

Если решение Третейского суда не исполнено добровольно в установленный срок, то оно подлежит принудительному исполнению, которое осуществляется по правилам исполнительного производства на основе выданного государственным судом исполнительного листа на принудительное исполнение решения Третейского суда.

### ***Компетенция Третейского суда***

Третейский суд при НП «Кадастровые инженеры» рассматривает споры любой категории, кроме тех дел, для которых федеральными законами установлена исключительная подсудность государственных судов. В частности, Третейский суд не рассматривает споры по делам, возникающим из административных и иных публично-правовых отношений, ему не подведомственны дела особого производства, он не рассматривает дела о банкротстве.

Третейский суд при НП «Кадастровые инженеры» создан для рассмотрения споров, вытекающих из гражданских правоотношений и, в первую очередь, направлен на рассмотрение споров между членами НП «Кадастровые инженеры», организациями-работодателями членов Партнерства, а также любыми иными лицами, не являющимися членами Партнерства.

Третейский суд при НП «Кадастровые инженеры» профессионально и оперативно рассматривает споры, касающиеся невыполнения договорных обязательств между юридическими лицами, хозяйствующими субъектами. В связи с чем, рекомендуем членам НП «Кадастровые инженеры» включать текст «третейской оговорки» в договоры, заключаемые с заказчиками работ, а также в договоры с подрядчиками и субподрядчиками.

Планируется активно рассматривать споры, возникающие в сфере земельно-имущественных отношений, в частности: споры, связанные с отчуждением земли и имущества по различным гражданско-правовым договорам; межевые споры: споры, связанные с определением местоположения и качества земельного участка; с самовольным занятием земельных участков; и многие другие.

### ***Дела о признании права собственности на недвижимое имущество.***

Долгое время ярким примером неоднородности правоприменительной практики были дела о признании права собственности на недвижимое имущество.

В соответствии со статьями 11, 12 Гражданского кодекса РФ, устанавливающими подведомственность третейских судов и статьей 28 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» решение третейского суда рассматривается как одно из возможных оснований государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Однако, долгое время в условиях действия одного для всех законодательства государственные органы даже одной системы выражали разные позиции.

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Москвы указывало: «решение третейского суда может и должно являться основанием для регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество». Указанный государственный орган, руководствуясь нормами действующего законодательства, регистрировал переход права собственности на недвижимое имущество на основании решения третейского суда.

Верховный суд Российской Федерации, следуя букве закона, исходил из того, что «решение третейского суда является основанием для регистрации прав на недвижимое

имущество и сделок с ним» // Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации за IV квартал 2004 года. Постановление Президиума ВС РФ от 09 февраля 2005 года.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации (далее – ВАС РФ) занимал иную позицию: «Арбитражный суд отказывает в удовлетворении заявления о выдаче исполнительного листа на принудительное исполнение решения третейского суда, которое обязывает регистрирующий орган зарегистрировать право собственности на недвижимое имущество за стороной третейского разбирательства, так как вопросы публично-правового характера (регистрация недвижимости) не могут быть предметом рассмотрения в третейском суде»./ Пункт 27 Обзора практики рассмотрения арбитражными судами дел о признании и приведении в исполнение решений иностранных судов, об оспаривании решений третейских судов и о выдаче исполнительных листов на принудительное исполнение решений третейских судов. Информационное письмо от 22 декабря 2005 года №96// Вестник ВАС РФ. 2006.№3.С.104.

Стабилизировать практику по делам о признании права собственности на недвижимое имущество на основании решения третейского суда помогло Определение Конституционного суда Российской Федерации (далее - КС РФ) №337-О-О от 04 июня 2007 года, которым определено, что решение третейского суда является судебным актом и законным основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Таким образом, Конституционный Суд Российской Федерации, решения которого обязательны для всех представительных, исполнительных и судебных органов государственной власти, органов местного самоуправления, организаций, должностных лиц, граждан и их объединений, принял решение, которое существенно скорректировало практику государственных судов и регистрирующих органов в отношении квалификации решения третейского суда о признании права собственности на недвижимое имущество в качестве необходимого и достаточного правоустанавливающего документа для государственной регистрации указанного права.

Кроме того, Конституционным Судом Российской Федерации 26 мая 2011 года было вынесено Постановление КС РФ № 10-П, согласно которому позиция Президиума ВАС РФ о том, что споры относительно объектов недвижимости являются спорами публично-правового характера, изложенная в пункте 27 Информационного письма №96, была признана Конституционным Судом РФ в п.4 мотивировочной части Постановления №10-П не соответствующей конституционно-правовому смыслу оспариваемых норм законодательства, выявленному КС РФ. КС РФ указал, что «публично-правовой характер споров, предопределяющий невозможность их передачи на рассмотрение третейского суда, обуславливается не видом имущества (движимого или недвижимого), а спецификой правоотношений, из которых возникает спор относительно данного имущества, и составом участвующих в споре лиц». При этом, требование о государственной регистрации недвижимого имущества связано лишь с определенными характеристиками объекта правоотношения.

Таким образом, с изданием Постановления Конституционного Суда РФ №10-П вышеизложенная позиция ВАС РФ была признана незаконной, что, вероятно, повлечет поток исков о признании права собственности на недвижимое имущество третейскими судами.

### **Главные преимущества третейского разбирательства спора.**

*1.) Рассмотрение споров в Третейском суде производится профессионалами – высококвалифицированными специалистами-экспертами в сфере земельно-имущественных отношений, что повышает качество выносимых решений.*

Рассмотрение споров на высочайшем профессиональном уровне обеспечивается также деятельностью созданного при НП «Кадастровые инженеры» Экспертного совета Партнерства, выполняющего консультативно-научную функцию при Партнерстве.

*Третейское разбирательство споров предоставляет участникам спора возможность выбора судей из Списка третейских судей, утвержденного Президиумом Партнерства. Это положение особенно актуально, когда арбитрам для принятия справедливого решения по делу требуются специальные знания и высокая квалификация в конкретной сфере деятельности.*

В Список третейских судей включены авторитетные и известные специалисты в области земельно-имущественных отношений и гражданского законодательства, что обеспечивает объективное и квалифицированное рассмотрение спора.

Если стороны не договорились о том, что дело рассматривается единоличным судьей, формируется коллегиальный состав в количестве трех третейских судей. Каждая сторона вправе избрать по одному судье (и одному запасному судье) из Списка судей, которые избирают председателя состава Третейского суда из Списка судей.

Таким образом, стороны вправе выбрать того судью, которому больше доверяют и компетенция которого лучше соответствует характеру возникшего спора, благодаря чему создаются более удобные условия для взаимопонимания сторон.

*2.) Одним из важных достоинств третейского разбирательства является быстрота рассмотрения дел.*

В отличие от государственных судов, где дела рассматриваются месяцами и годами, Третейский суд при НП «Кадастровые инженеры» принимает меры к рассмотрению спора в возможно короткий срок и рассматривает спор в срок не более двух месяцев со дня образования состава Третейского суда либо избрания единоличного судьи.

Быстрота рассмотрения споров связана еще и с тем, что для подачи заявления в Третейский суд не обязательно досудебное урегулирование спора (предварительное предъявление претензии), и с тем, что процедура разрешения споров максимально упрощена (устанавливается Регламентом), отсутствуют формальности.

Кроме того, стороны могут договориться о разбирательстве спора на основе только письменных материалов – документов, предоставленных сторонами по делу, без проведения устного слушания. Обращаясь в Третейский суд, Вы экономите своё время!

*3.) Закрытость разбирательства дела.*

Другой привлекательной стороной третейского разбирательства является конфиденциальность. Рассмотрение спора в Третейском суде априори закрытое. Это является дополнительной гарантией сохранения конфиденциальности и коммерческой тайны, способствует сохранению деловых отношений с другой стороной после разрешения спора.

Третейское разбирательство можно отнести к посреднической форме урегулирования споров со всеми его достоинствами. Это максимально способствует достижению мирового соглашения при разрешении спора.

Третейский суд при НП «Кадастровые инженеры» планирует активно развивать свою деятельность. В связи с чем, рекомендуем включать текст «третейской оговорки» в договоры, заключаемые с заказчиками Ваших работ, а также в договоры с подрядчиками и субподрядчиками.

Правоустанавливающие документы Третейского суда при НП «Кадастровые инженеры», в том числе текст формы «третейской оговорки» (приложением №1 к Регламенту Третейского суда при НП «Кадастровые инженеры») можно найти на сайте НП «Кадастровые инженеры» [www.roscaastre.ru](http://www.roscaastre.ru) в разделе «Третейский суд».

**Большакова Д.А.,  
руководитель юридической службы  
группы компаний «МОРИОН»**