

# Арбитрабельность споров, связанных с недвижимостью

## Введение

26 мая 2011 г. Конституционный Суд РФ (далее – "КС РФ") по запросу Высшего Арбитражного Суда РФ (далее – "ВАС РФ") разъяснил, могут ли внутренние третейские суды разрешать споры о недвижимом имуществе и выносить решения, которые влекут переход прав на это имущество, их государственную регистрацию, либо обращение взыскания на заложенное имущество. Кроме того, в Постановлении КС РФ содержатся выводы по арбитрабельности споров (т.е. возможности рассмотрения споров в третейских судах), относящихся к исключительной компетенции российских государственных арбитражных судов. Сформулированный КС РФ подход может быть применим не только к внутренним третейским судам, но и к международным коммерческим арбитражам.

## История вопроса

В федеральных законах в целом ряде случаев предусмотрена возможность совершения регистратором – Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии – регистрационных записей на основании решения третейского суда. Тем не менее, как отметил КС РФ, в практике арбитражных судов начиная с 2005 г. государственная регистрация сделок и иных юридически значимых действий с недвижимостью рассматривается как "публичный элемент", который препятствует возможности рассмотрения гражданско-правовых споров о недвижимом имуществе в третейских судах. Аналогичный подход арбитражные суды заняли и к разбирательству в международном коммерческом арбитраже (см. п. 27 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 22 декабря 2005 г. № 96 "Обзор 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").

## Позиция КС РФ

КС РФ не согласился с позицией ВАС РФ и пришел к следующим выводам.

Посредством третейского разбирательства могут разрешаться споры, возникающие из гражданских правоотношений. Спор не может иметь характер публично-правового только в связи с тем, что объектом спора является недвижимое имущество. Критерием публично-правового спора является специфика правоотношений, из которых возникает спор, и состав участвующих в споре лиц. Требование государственной регистрации недвижимого имущества не связано ни со сторонами спора, ни с характером правоотношения, по поводу которого он возник, а связано лишь со спецификой объекта. Таким образом, споры, возникающие из гражданских правоотношений (в частности, споры об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, споры из договоров, которые влекут переход прав на это имущество и т.п.), могут рассматриваться третейскими судами.

## Ключевые вопросы

### Введение

### История вопроса

### Позиция КС РФ

Если Вы хотите получить более подробную информацию по вопросам, рассмотренным в настоящей публикации, или о наших услугах, просим Вас обращаться к:

[Тимур Аиткулову](#) +7 495 797 9892

[Дмитрию Малюкевичу](#) +7 495 660 8072

При обращении по электронной почте к любому из указанных лиц, пожалуйста, укажите на английском языке имя.фамилию@cliffordchance.com

Клиффорд Чанс СНГ Лимитед  
Ул. Гашека 6, 125047 Москва, Россия  
[www.cliffordchance.com](http://www.cliffordchance.com)

КС РФ отметил, что не допускается передача на рассмотрение третейского суда споров, возникающих из административных и иных публичных правоотношений, а также дел, рассматриваемых в порядке особого производства, не отвечающих традиционным признакам споров о праве (дел об установлении фактов, имеющих юридическое значение, и др.). Законодатель может определять и уточнять перечень видов споров, которые могут быть переданы на рассмотрение третейского суда.

Позиция КС РФ является общеобязательной, что исключает любое иное истолкование законов в правоприменительной практике.

### Толкование КС РФ положений об исключительной компетенции арбитражных судов по спорам с участием иностранных лиц

КС РФ прямо указал, что сформированная им позиция относится только к внутренним третейским судам (деятельность которых регулируется отдельно от международного коммерческого

арбитража). Тем не менее, данное им толкование ст. 248 Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее – "АПК РФ"), которая определяет исключительную компетенцию арбитражных судов в Российской Федерации по делам с участием иностранных лиц, может быть применимо и к международным коммерческим арбитражам. К спорам, находящимся в исключительной компетенции российских государственных арбитражных судов, в частности, относятся споры, предметом которых является недвижимое имущество или права на него, если такое имущество находится на территории Российской Федерации (ст. 248(1)(2) АПК РФ).

В соответствии с толкованием КС РФ положения ст. 248 АПК РФ направлены на разграничение компетенции государственных судов различных стран по рассмотрению трансграничных споров, но не на исключение возможности передачи споров, относящихся к исключительной компетенции арбитражных судов в Российской Федерации, на рассмотрение третейских судов. Таким образом, ст. 248 АПК РФ не препятствует сторонам использовать альтернативные способы разрешения споров.

В данном обзоре для клиентов рассматриваются не все вопросы и аспекты, касающиеся его тематики. Назначением данного обзора не является предоставление консультирования юридического или иного характера.

© Клиффорд Чанс ЛЛП, партнерство с ограниченной ответственностью, зарегистрированное в Англии и Уэльсе за номером ОС323571. Головной офис находится по адресу: 10 Upper Bank Street, London E14 5JJ.

[www.cliffordchance.com](http://www.cliffordchance.com)

В случае если Вы не хотели бы в будущем получать информацию от компании "Клиффорд Чанс" по юридическим вопросам и последним событиям, которые, как нам кажется, могут представлять для Вас интерес, пожалуйста, отправьте сообщение на [nomorecontact@cliffordchance.com](mailto:nomorecontact@cliffordchance.com) или по адресу "Клиффорд Чанс СНГ Лимитед", ул.Гашека, 6, Москва 125047, Россия.

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Istanbul ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Perth ■ Prague ■ Riyadh\* ■ Rome ■ São Paulo ■ Shanghai ■ Singapore ■ Sydney ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

\* Clifford Chance also has a co-operation agreement with Al-Jadaan & Partners Law Firm in Riyadh.