

Споры о недвижимости и третейский суд *

М.Л. Гохштейн

председатель Независимого Третейского суда (участников рынка недвижимости)
(г. Москва)

Михаил Львович Гохштейн, mosintel@mail.ru

На рынке недвижимости, как и на любом другом рынке, между его участниками неизбежно возникают споры и противоречия, для разрешения которых требуются разработка юридических механизмов, их совершенствование и внедрение.

Рассмотрение спорных вопросов, возникающих при совершении сделок с недвижимостью, всегда было в центре внимания Московской Ассоциации риэлторов¹ (далее – МАР), которая работает на рынке недвижимости Москвы и Московского региона с апреля 1994 года.

В МАР постоянно создавались и совершенствовались механизмы оперативного рассмотрения и разрешения споров о недвижимости, о правах, обстоятельствах и последствиях сделок.

Для рассмотрения претензий, которые не удавалось разрешить посредством переговоров, МАР и Российская гильдия риэлторов² создали Независимый Третейский суд (далее также – НТС) участников рынка недвижимости.

Базой для создания и деятельности НТС стал Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации». На его основании было разработано и Положение о Независимом Третейском суде участников рынка недвижимости.

НТС выполняет функции суда первой инстанции по всем спорам, определенным как Гражданским кодексом Российской Фе-

дерации, так и Арбитражным кодексом Российской Федерации. Он также исполняет функции суда общей юрисдикции. Сторонами в НТС могут выступать граждане, предприниматели без образования юридического лица и юридические лица.

Решение, вынесенное третейским судом, должно быть исполнено обязанной стороной полностью и своевременно (детали исполнения, включая сроки, указывает третейский суд в своем решении).

Если решение третейского суда не исполнено в установленный срок или исполнено не в полном объеме, то оно подлежит принудительному исполнению. Для этого сторона, в пользу которой вынесено решение третейского суда, вправе обратиться в компетентный суд (гражданский или арбитражный).

Компетентный суд выдает исполнительный лист на принудительное исполнение решения третейского суда.

Разбирательство спора в третейском суде возможно, если стороны согласились на это (заключили третейское соглашение – обязательство рассматривать возникший спор в третейском суде).

Третейское соглашение может быть заключено в виде отдельного договора, соглашения, а также может являться частью заключенного договора. Независимо от вида третейского соглашения оно должно заключаться в письменной форме.

В договоре на оказание риэлторских

* Статья подготовлена по материалам отчета председателя Независимого Третейского суда М.Л. Гохштейна на общем собрании третейских судей Независимого Третейского суда, проходившем 28 мая 2015 года.

¹ Слово «риэлтор» дано в орфографии, принятой в организации. – Прим. ред.

² Слово «риэлтор» дано в орфографии, принятой в организации. – Прим. ред.

услуг фирмами – членами МАР есть пункт «третейское соглашение». Чаще всего в нем указано следующее: «В случае наличия разногласий, не разрешенных путем переговоров, споры, вытекающие из договора или в связи с ним, подлежат рассмотрению в Независимом Третейском суде участников рынка недвижимости». Это значит, что если возникает любой спор по договору или по обстоятельствам, связанным с договором, то стороны обязались разрешать эти споры в третейском суде (а именно в НТС, как и указано в третейском соглашении).

НТС разбирает споры на основании норм существующего законодательства.

Истоки третейского разбирательства в России восходят к XIV веку. Уже тогда основа третейской процедуры рассмотрения спора была достаточно подробно изложена в документах (но в то время термин «третейская процедура» не использовался).

Новое в законодательстве о третейском судопроизводстве

Реализуя идею расширения области применения и эффективного использования третейского судопроизводства, Министерство юстиции Российской Федерации доработало и передало в Правительство Российской Федерации проект закона «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации»³. Отметим главные особенности этого закона:

- установление квалификационных требований к третейским судам, их судьям, процедурам и документообороту;
- регулирование процедуры третейского разбирательства;
- создание единого независимого института контроля в отношении третейского судопроизводства (контроль предполагалось возложить на государственные суды).

Учитывая мировую практику третейского разбирательства, закон призван устранить некоторые законодательные пробелы, в частности, расширить диапазон статуса третейского решения с точки зрения возможности его отмены. Если в третейском соглашении не предусмотрено, что решение третейского суда является окончательным, то оно может быть оспорено участвующей в деле стороной, против которой состоялось решение, путем подачи заявления об отмене решения в компетентный суд.

Кроме того, в указанном законе введены ограничения для арбитражей, создаваемых для разрешения конкретного спора вне рамок постоянно действующего арбитражного (или третейского) суда.

Надо отметить, что с принятием этого закона были внесены изменения в целый ряд законодательных актов, в частности, в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации, Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации, Уголовный кодекс Российской Федерации, а также в законы Российской Федерации «О международном коммерческом арбитраже» и другие.

О статусе третейских судей

23 апреля 2015 года в Высшем Арбитражном Суде Российской Федерации прошел круглый стол «Государственные гарантии деятельности третейских судей», организатором которого выступил Высший Арбитражный Третейский Суд. В работе круглого стола приняли участие представители третейских судов, работающих практически во всех областях предпринимательской деятельности, предпринимательского сообщества и общественных организаций. Обсуждались вопросы развития третейского судопроизводства и реформы третейских судов, в частности, статус третейского судьи, его безопасность, гарантии (включая

³ Федеральный закон от 29 декабря 2015 года № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» вступает в силу с 1 сентября 2016 года.

государственные) его деятельности, компетентность, независимость при принятии решений.

Особое внимание было уделено докладу о случае нападения на заместителя председателя Высшего Арбитражного Третейского Суда Гладкова Геннадия Ивановича в январе 2015 года. Обсуждались и другие случаи давления и угроз в отношении работников и судей третейских судов, а также случаи распространения клеветы и сведений, порочащих честь и деловую репутацию судей, в средствах массовой информации и интернете.

Председатель Высшего Арбитражного Третейского Суда подвел итог: «Уровень ответственности третейских судей и уровень их защищенности, в том числе от физического воздействия, несоизмеримы».

Зачастую решения, принимаемые третейскими судами, оцениваются в миллионы, десятки миллионов рублей, в то время как уровень защищенности третейских судей минимальный. Сегодня на них не распространяются какие-либо специальные меры обеспечения их деятельности как гарантии их независимости при принятии решений.

Основная мысль, сформулированная участниками круглого стола, заключалась в следующем: необходимы государственные меры обеспечения деятельности третейских судей, в частности, статус третейского судьи должен быть приравнен к статусу государственных судей.

От выступающих прозвучали предложения обратиться к депутатам Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, в Министерство юстиции Российской Федерации и Правительство Российской Федерации с просьбой учесть все эти факты при проведении судебной реформы и внести изменения в существующее законодательство, согласно которому статус третейских судей приравнивается к статусу государственных судей, с целью обеспечения государственной защиты деятельности третейских судей и гарантии их независимости.

Особенности третейского судопроизводства

Несмотря на то, что Третейский суд как способ разрешения споров действует в РФ около 20 лет, его возможности используются далеко не полностью.

Мой опыт общения с коллегами, директорами риелторских компаний, руководителями подразделений показывает, что третейское соглашение (соглашение о рассмотрении возможного спора между сторонами в Независимом Третейском суде) включено примерно в 40 процентов договоров, заключенных с клиентами этих компаний. Иначе говоря, резерв наших возможностей (с точки зрения расширения клиентской базы НТС) существует.

Возможность рассмотрения спора в НТС – это прежде всего эффективное средство защиты интересов сторон при подготовке и совершении сделок с недвижимостью. В такой защите заинтересованы все участники рынка недвижимости – как граждане, так и юридические лица и, естественно, сами риелторы.

Независимый Третейский суд участников рынка недвижимости имеет полномочия разрешать любые споры, касающиеся недвижимости, с участием юридических, физических лиц, индивидуальных предпринимателей независимо от местонахождения сторон или места заключения договора на всей территории Российской Федерации. При этом рассмотрение спора в третейском суде имеет ряд заметных преимуществ, основные из которых видны из сопоставительного анализа особенностей разрешения споров в компетентном суде (арбитражном или общей юрисдикции) и третейском суде (см. табл.).

Деятельность Независимого Третейского суда в 2014–2015 годах

В 2014–2015 годах на фоне заметного падения рынка жилья активность Независимого Третейского суда была невысокой.

Особенности разрешения споров в компетентном суде и Независимом Третейском суде

Арбитражный суд или районный суд	Независимый Третейский суд
Срок рассмотрения дела иногда затягивается на 5–6 месяцев и более Многолетние суды – не редкость	Срок рассмотрения – 30 дней
Длительная процедура делает невыгодным рассмотрение исков в размере до 30 000 рублей	Удобно и целесообразно рассматривать любые исковые заявления даже от 1 000 рублей
Бюрократия, присущая всем государственным структурам	Отсутствие бюрократических проволочек и проблем
Обжалование решения в судах других инстанций занимает дополнительное время (6 месяцев и более)	Вынесенные Независимым Третейским судом решения обжалованию не подлежат (в случае наличия соответствующего соглашения) Решение суда вступает в силу немедленно и обязательно к исполнению сторонами
На этапе подачи иска в общегражданский суд истец часто действует эмоционально, не консультируясь с юристом. Вследствие этого исковые заявления часто остаются без движения, возвращаются истцу без рассмотрения по существу	Сотрудники аппарата Независимого Третейского суда бесплатно проконсультируют, ответят на все вопросы сторон по телефону, электронной почте, а также на личном приеме
Длительная выдача исполнительного листа	Исполнительный лист может получить ответственный секретарь Независимого Третейского суда в короткий промежуток времени без участия клиента
Возмещение расходов заявителя очень часто меньше фактических затрат (например, компенсация юридических услуг, как правило, ограничивают суммой 30 тысяч рублей независимо от фактических платежей)	Расходы заявителя удовлетворяются по рыночной стоимости Размер третейского сбора включается в возмещение полностью
Суд проходит по месту нахождения ответчика или в суде, указанном в договоре, но очень часто повестка, отправленная по месту нахождения ответчика, не может быть ему вручена (например, после сделки купли-продажи квартиры продавец убыл в неизвестном направлении), а суд розыском ответчика не занимается	В соответствии с Положением о Независимом Третейском суде суд проходит по месту нахождения суда, а не по месту нахождения ответчика, что позволяет избежать затягивания процесса ввиду уточнения места нахождения ответчика
Стороны не могут выбирать удобную дату и время суда	Сторонам предоставляется возможность выбора удобных для них даты и времени
Изменить предмет и основание иска невозможно, поэтому подается новый иск. Это означает новое рассмотрение в такие же сроки	Возможно изменение предмета или основания иска на любом этапе разбирательства

Иски, оформленные надлежащим образом и сопровождаемые третейским сбором, отсутствовали. В основном осуществлялось консультирование потенциальных истцов и ответчиков в рамках подготовки третейских исков. Консультации вели судьи, ответственный секретарь и председатель НТС.

Причин отсутствия исков в НТС много – это и отказ от иска (наиболее массовая причина), и (очень часто) мировое соглашение или какой-либо другой компромисс – главное достижение НТС (иногда потенциальному истцу удается показать, что предмет иска как предмет доказывания с фактами и документами отсутствует). Однако вне всякого сомнения основная причина отсутствия исков в НТС – заметное сокращение количества сделок на рынке недвижимости в указанный период. Для мало- и среднебюджетных сделок с недвижимостью (статистически большинство наших клиентов совершают именно такие сделки) это весьма существенно.

Еще одна причина – плоды работы НТС, Московской ассоциации риэлторов и Комитета по защите прав потребителей⁴ по юридическому образованию граждан и сотрудников компаний – членов МАР.

Об этом свидетельствуют и результаты анализа обращений в Комитет по защите прав потребителей – в Комитет значительно меньше стало поступать «детских» жалоб (не вернули, не заплатили, я не знал, меня не предупредили), сегодня подаваемые в Комитет заявления достаточно обоснованны и аргументированы.

Возвращаясь к теме особенностей и привлекательных сторон третейского судопроизводства, приведу пример, который проиллюстрирует реальное положение вещей при рассмотрении дел в районном суде.

В Замоскворецком районном суде города Москвы рассматривался иск к одной компании – члену МАР о взыскании средств с компании. В районном суде дело о взы-

скании с этой фирмы денег на основании гарантийного обязательства решалось два с половиной года. Взыскатель – бывший заказчик этой фирмы. Причем суд принял иск и вынес решение о взыскании средств. Основа решения о взыскании – неправильно понятое судьей обязательство фирмы перед заказчиком! Оказалось, что пассивность фирмы (неучастие в процессе, неоспаривание иска и т. д.) была обусловлена тем, что по ее юридическому адресу документы доставлены не были. Она добросовестно работала и ни о каких исках даже не имела сведений.

А в это время в суде был получен исполнительный лист и передан судебному приставу-исполнителю. Фирме-ответчику стало известно об иске только от пристава-исполнителя. Попытки представителей фирмы что-то объяснить взыскателю, своему бывшему клиенту, ни к чему не приводили.

Через риелтора стороны попросили меня как судью Независимого Третейского суда о консультации. Я пригласил стороны на собеседование (получить согласие сторон собраться для консультации было проблемой, ведь эти люди уже были разделены как каменной стеной состоявшимся судебным решением). Я встречался со сторонами дважды: первый раз с заместителем директора фирмы и юристом, второй – с юристом взыскателя, которому разъяснил, что предмет иска отсутствует, поскольку в гарантийном обязательстве, которое было главным аргументом для взыскания средств с фирмы-исполнителя, отсутствует информация, на которой основан иск, что он может продолжать поддерживать иск, но это ни к чему, кроме дополнительных расходов, не приведет, фирма-ответчик сможет обоснованно добиться отказного решения по иску.

К моим аргументам и советам прислушались, иск был отозван истцом.

⁴ Комитет по защите прав потребителей риэлторских услуг – структура МАР для рассмотрения претензий граждан – клиентов фирм, входящих в МАР, и собственно фирм, входящих в МАР.

Потенциальные истцы Независимого Третейского суда часто задают вопрос, как компенсировать не только финансовые потери, но и взыскать моральный вред.

По поводу оценки морального вреда возникает много вопросов, а обобщения практики по спорам о моральном вреде нет. Сегодня суды в своих решениях оценивают моральный вред в весьма широком диапазоне – от сотен рублей до сотен тысяч и миллионов рублей. К сожалению, обобщающая и регламентирующая нормативная база, регулирующая эти судебные решения, отсутствует.

Еще одной проблемой является то, что истцы зачастую не понимают, что третейский суд – это суд со всеми атрибутами судебного разбирательства, необходимостью доказывать свою точку зрения, подтверждать ее документами, другими доказательствами. Истец хочет, чтобы вопрос был решен немедленно, ведь, по его мнению, все совершенно ясно. Для истца является откровением, что сначала нужно разобраться, выслушать другую сторону, что существует точка зрения, отличная от его собственной, и он начинает обвинять судей в бюрократизме, нежелании помочь и т. п. Возможны два варианта разрешения ситуации:

1) работа входит в правовое русло, и истец готовит и подает исковое заявление, прикладывая к нему все документы, аргументирующие его требования;

2) истец уходит, аргументируя свой уход тем, что «он так и знал...».

Ответ на вопрос о пределах компетенции Независимого Третейского суда содержится в статье 17 Федерального закона «О Третейских судах в Российской Федерации» – суд сам определяет преде-

лы своей компетенции.

Третейским судом не будут рассматриваться иски, по которым суд примет решение о том, что они вне его компетенции (например, связанные с антимонопольным характером иска, иски, находящиеся в сфере валютного регулирования и валютного контроля и т. п.).

Учитывая изложенное, считаю, что, как показал опыт работы в Московском регионе, третейские суды, Независимый Третейский суд участников рынка недвижимости являются важным элементом в системе цивилизованных отношений на рынке недвижимости, одним из существенных инструментов при защите прав потребителей риелторских услуг.

Стоит ли говорить о том, что наличие таких действенных механизмов защиты прав и интересов потребителя риелторских услуг, как Независимый Третейский суд и Комитет защиты прав потребителей, является серьезным аргументом при выборе клиентом риелторской компании. Очевидно, что при прочих равных условиях он отдаст предпочтение компании, организационная инфраструктура которой имеет в своем арсенале названные механизмы защиты прав потребителей риелторской услуги. Подчеркну, что все компании, входящие в Московскую ассоциацию риэлторов, относятся к их числу.

ЛИТЕРАТУРА

1. О третейских судах в Российской Федерации : Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 102-ФЗ.

2. Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2015 года № 382-ФЗ.