

Трибуна молодого ученого

Наталья Георгиевна Седова*

Защита прав субъектов предпринимательской деятельности по спорам, связанным с недвижимым имуществом, как форма реализации правовой культуры

Одним из составных элементов правовой культуры общества выступает эффективное и независимое правосудие, гарантия соблюдения субъективных прав и законных интересов граждан и юридических лиц. Эффективная защита прав последних в области охраны объектов недвижимого имущества является доказательством высокого уровня правовой культуры в гражданском обществе¹. В связи с этим представляется целесообразным изучить и проанализировать процессуальный механизм защиты объектов недвижимого имущества.

Для удобства правоприменительной практики в научной литературе неоднократно предпринимались попытки сформулировать понятие формы защиты прав субъектов предпринимательской деятельности по спорам, связанным с недвижимым имуществом, а равно представить квалификацию рассматриваемых институтов. Согласно мнению А. Я. Курбатова под формой защиты необходимо понимать предусмотренный законом порядок защиты нарушенных и (или) оспариваемых прав заинтересованного лица. В зависимости от того, осуществляется ли защита уполномоченными на то органами и учреждениями, указанными в законе, или же самостоятельными действиями заявителя, ученый выделяет две формы защиты: неюрисдикционную, когда правомочие на защиту реализуется посредством самостоятельных действий заявителя, и юрисдикционную, при которой правомочие на защиту реализуется через государственные и иные уполномоченные органы и учреждения, осуществляющие защиту прав и законных интересов.

В свою очередь, в зависимости от вида органов, осуществляющих юрисдикционную форму защиты, учёный выделяет судебную, административную и альтернативные формы защиты прав субъектов предпринимательской деятельности².

В отношении защиты прав субъектов предпринимательской деятельности в сфере охраны объектов недвижимого имущества административная форма

* Аспирант кафедры арбитражного процесса Саратовской государственной юридической академии.
Post-graduate Student of Arbitration Procedure Department, Saratov State Juridical Academy.
E-mail: nsedovag@mail.ru.

¹ См.: Матузов Н. И., Малько А. В. Теория государства и права : учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2007. С. 256–257.

² См.: Курбатов А. Ю. Защита прав и законных интересов в условиях «модернизации» правовой системы России. М., 2013. С. 25.

практически не применяется ввиду специального правового статуса объектов недвижимого имущества. В настоящее время наиболее востребованными являются судебная и альтернативные формы защиты субъектов экономической деятельности в сфере недвижимого имущества.

Основными альтернативными формами защиты в современном российском процессуальном законодательстве выступают третейское разбирательство, международный коммерческий арбитраж, медиация. В настоящее время весьма дискуссионным остается вопрос относительно возможности рассмотрения третейскими судами (международными коммерческими арбитражами) и медиаторами споров, связанных с реализацией прав на объекты недвижимого имущества.

Во многом это связано с недостаточно четкими формулировками ныне действующих федеральных законов, определяющих компетенцию отмеченных выше органов по рассмотрению и разрешению споров в сфере защиты объектов недвижимого имущества.

Так, в силу ч. 2 ст. 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 102-ФЗ «О третейских судах в Российской Федерации» (с изм. от 21 ноября 2011 г.) в третейский суд может по соглашению сторон третейского разбирательства передаваться любой спор, вытекающий из гражданских правоотношений, если иное не установлено федеральным законом.

Как видим указанная правовая норма не выделяет исчерпывающего перечня споров, которые могут быть рассмотрены третейскими судами. На основании вышеизложенного, после принятия действующего Арбитражного процессуального кодекса РФ учеными выдвигались различные правовые концепции относительно возможности рассмотрения и разрешения третейскими судами споров, предметом которых выступают объекты недвижимого имущества.

Так, С. А. Курочкин в своих работах выделяет четыре основные концепции относительно возможности рассмотрения в порядке третейского судопроизводства споров в исследуемой сфере¹.

Согласно консервативной концепции (представителем которой выступает профессор Е. А. Суханов) возникновение, изменение и прекращение каких-либо прав на недвижимое имущество и сделок с ним подлежит обязательной государственной регистрации со стороны уполномоченных государственных органов исполнительной власти. Таким образом, рассмотрение и разрешение подобных споров в рамках третейского разбирательства выходит за рамки частного правового спора заинтересованных лиц, следовательно, они не могут быть рассмотрены третейским судом.

Согласно обязательственно-правовой концепции (представителем которой выступает профессор Т. Н. Нешатаева) третейские суды вправе рассматривать и разрешать иски о правах на недвижимое имущество, которые вытекают исключительно из обязательственно-правовых отношений, однако не имеют права рассматривать иски о вещных правах на недвижимость.

В силу либеральной концепции (сторонники — А. М. Алгазин, В. Н. Тарасов) третейские суды вправе рассматривать все гражданско-правовые споры, носящие как обязательственно-правовой, так и вещно-правовой характер.

¹ См.: Курочкин С. А. Государственные суды в третейском разбирательстве и международном коммерческом арбитраже. М., 2008. С. 240.

В последнем случае решение третейского суда фактически рассматривается в качестве основания для того, чтобы соответствующие регистрирующие органы произвели государственную регистрацию прав на недвижимость.

Согласно процессуальной концепции (В. А. Мусин, Т. Е. Абова) при рассмотрении споров, предметом которых выступают объекты недвижимого имущества, происходит преобразование соответствующих прав на объекты недвижимости, следовательно, подобное решение обладает эффектом публичности. Поэтому третейские суды не правомочны рассматривать соответствующие категории споров.

Определенная противоречивость в практике арбитражных судов сохранилась до принятия Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда 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». В отмеченном Информационном письме ВАС РФ фактически придерживался описанной выше консервативной позиции. Как обоснованно отметил А. В. Бежан, фактически ВАС РФ исключил из подведомственности третейского суда право рассматривать дела, связанные с изменением прав на объекты недвижимости¹.

Подобная позиция Высшего Арбитражного Суда РФ послужила основой для последующего формирования единообразной судебной практики по данной категории дел нижестоящими арбитражными судами, а альтернативные формы разрешения соответствующей категории споров фактически перестали применяться.

Однако подобная ситуация просуществовала в судебной практике государственных арбитражных судов до принятия Конституционным Судом РФ Постановления от 26 мая 2011 г. № 10-П. По мнению Суда, публично-правовой характер споров должен обуславливаться не видом имущества (движимого или недвижимого), а спецификой (характером) правоотношений, из которых возникает спор относительно данного имущества, и составом участвующих в споре лиц.

Таким образом, Постановление Конституционного Суда РФ от 26 мая 2011 г. № 10-П способствовало развитию альтернативных форм разрешения споров в сфере защиты объектов недвижимого имущества. Как отмечает профессор Т. А. Григорьева, в рассмотренной выше ситуации законодателю необходимо обеспечить сочетание публичных и частных интересов².

Пристатейный библиографический список

1. Бежан, А. В. Новые компетенции третейского суда в свете Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 26 мая 2011 г. № 10-П // Администратор суда. — 2011. — № 3. — С. 7–11.

¹ См.: Бежан А. В. Новые компетенции третейского суда в свете Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 26 мая 2011 г. № 10-П // Администратор суда. 2011. № 3. С. 9.

² См.: Григорьева Т. А., Храмова Е. В. Мировое соглашение по спорам, затрагивающим публично-правовые интересы: современные проблемы // Законы России: опыт, анализ, практика. 2011. № 8. С. 24.

2. Григорьева, Т. А. Мировое соглашение по спорам, затрагивающим публично-правовые интересы: современные проблемы / Т. А. Григорьева, Е. В. Храмова // *Законы России: опыт, анализ, практика*. — 2011. — № 8. — С. 17–24.

3. Курбатов, А. Ю. Защита прав и законных интересов в условиях «модернизации» правовой системы России / А. Ю. Курбатов. — М.: Юстицинформ, 2013. — 172 с.

4. Курочкин, С. А. Государственные суды в третейском разбирательстве и международном коммерческом арбитраже / С. А. Курочкин. — М.: Волтерс Клувер, 2008. — 296 с.

5. Матузов, Н. И. Теория государства и права : учебник / Н. И. Матузов, А. В. Малько. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Юрист, 2007. — 541 с.

References

1. Bezhan, A. V. Novye kompetencii tretejskogo suda v svete Postanovlenija Konstitucionnogo Suda Rossijskoj Federacii ot 26 maja 2011 g. № 10-P [Arbitral Court's New Competences Under The Aspect of Decree of the Constitutional Court of the Russian Federation] // *Administrator of the Court*. — 2011. — № 3. — P. 7–11.

2. Grigor'eva, T. A. Mirovye soglasenie po sporam, zatragivajushhim publichno-pravovye interesy: sovremennye problemy / T. A. Grigor'eva, E. V. Hramova [Amicable Settlement Agreement on Conflicts Deal With Publicly-Legal Interests: Nowadays Issues] // *Russian Law: Experience, Analysis, Practice*. — 2011. — № 8. — P. 17–24.

3. Kurbatov, A. Ju. Zashhita prav i zakonnyh interesov v uslovijah «modernizacii» pravovoj sistemy Rossii [Defense of Rights And Legitimate Interests In Conditions of “modernization” of Russian Legal System] / A. Ju. Kurbatov. — М.: Justicinform, 2013. — 172 p.

4. Kurochkin, S. A. Gosudarstvennye sudy v tretejskom razbiratel'stve i mezhdunarodnom kommercheskom arbitrazhe [State Courts In Arbitral Process And International Commercial Arbitration] / S. A. Kurochkin. — М.: Volters Kluver, 2008. — 296 p.

5. Matuzov, N. I. Teorija gosudarstva i prava : uchebnik [State And Law Study: Textbook] / N. I. Matuzov, A. V. Mal'ko. — 2-e izd., pererab. i dop. — М.: Jurist#, 2007. — 541 p.