

АРБИТРАЖНОЕ РЕШЕНИЕ

Решение вынесено и объявлено <Дата>

Третейский суд, созданный для рассмотрения конкретного спора в лице арбитра Галегузовой Светланы Юрьевны (единолично),

при секретаре судебного заседания Долматовой О.Е. без ведения протокола по ст. 52.1, 60.2 Регламента Третейского суда и ч. 5 ст. 27 Федерального закона от 29.12.2015 № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» (далее – Закон об арбитраже),

заявлений об отводах не поступило, самоотводов не заявлено,

в дистанционно- заочном производстве путём разбирательства по документам по ст. 60.2 Регламента Третейского суда и ст. 27 Закона об арбитраже,

в отсутствие сторон спора, извещены,

рассмотрел в закрытом судебном заседании <Дата> гражданское дело № д/02/02/2018-ГСЮ по иску <ФИО 1> к <ФИО 2> о признании права собственности на нежилое помещение,

в отсутствие сторон на основании ч. 2 ст. 60.2 Регламента Третейского суда, п. 17 ст.2 Федерального закона от 29.12.2015 № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве),

компетенция:

Иск поступил <Дата> на адрес электронной почты Арбитра через секретариат Международного третейского суда Липецкой области с прикрепленными файлами, являющимися документами- приложениями к иску, в отсканированном виде, и содержит указание на разрешение заявленного спора в дистанционном режиме (ст. 60.2 Регламента Международного и межгосударственного третейского суда Липецкой области, далее – Регламент Третейского суда).

<Дата> от истца <ФИО 1> на адрес электронной почты Арбитра через секретариат Международного третейского суда Липецкой области поступило ходатайство, в котором он дополнительно просит приобщить нотариально удостоверенную копию его паспорта и копию Соглашения от <Дата> передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка <Данные изъяты> от <Дата>, приложенных к иску, но не указанные в приложениях к нему.

Также уточнено требование иска, и указано, что им обнаружена ошибка при указании адреса спорного здания в иске и ряде других документов: в адресе ошибочно отсутствует указание населённого пункта <Данные изъяты>. Правильность адреса подтверждается документами: договором аренды земельного участка <Данные изъяты>, Соглашением от <Дата> о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка <Данные изъяты> от <Дата>, Кадастровой выпиской на земельный участок, Техническим планом здания от <Дата>, Заключением эксперта <Данные изъяты> от <Дата>.

В связи с чем просит считать правильным адрес <Данные изъяты> вместо адреса <Данные изъяты> в документах: исковом заявлении; Договоре <Данные изъяты>; Расписке от <Дата> года <Данные изъяты>; Расписке от <Дата>, задатке <Данные изъяты>; Расписке от <Дата> на <Данные изъяты>; Расписке от <Дата> на <Данные изъяты>; Акте о приёмке работ частично выполненных работ <Данные изъяты>; Акте о приёмке выполненных работ по Договору <Данные изъяты> от <Дата>; Договоре купли – продажи <Дата>; Соглашение от <Дата> о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка <Данные изъяты> от <Дата>; Претензии от <Дата>; Претензии от <Дата>; Ответе на претензию от <Дата>.

С учётом того, что экземпляр иска с приложениями ответчиком от него получен, просит сократить срок на рассмотрение вопроса о принятии иска арбитрам.

Также просит, с учётом дистанционно-заочного порядка в электронной форме, ускорить разрешение его исковых требований.

В обоснование компетенции третейского суда в иске дана ссылка на арбитражное соглашение в форме арбитражной оговорки в соглашении о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (<Данные изъяты>) от <Дата>; в договоре поручения <Данные изъяты> от <Дата> и договоре купли-продажи недвижимости от <Дата>.

Согласно представленным материалам между сторонами спора заключено соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (<Данные изъяты>) от <Дата>, в силу п. <Данные изъяты> которого «возникшие споры между Сторонами они передают для разрешения в третейский суд, минуя претензионный порядок, что не исключает возможность урегулировать конфликт в досудебном порядке, в процессе переговоров, направления претензий и пр. при желании обеих сторон. Все споры и разногласия, прямо или косвенно вытекающие из предмета настоящего договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его выполнения в действительности, а также споры по договорам, которые между сторонами были ранее заключены или будут заключены в будущем, т.е. любые споры, стороны договорились разрешать, образуя третейский суд ad hoc, для разрешения конкретного спора, в лице единоличного арбитра, для выбора независимых арбитров используется списочный состав Товарищества арбитров. размещенный на сайте www.olts.su. Процедура избрания третейского суда ad hoc, : путем избрания единоличного арбитра из Списка товарищей арбитров, право выбора арбитра принадлежит истцу, который, осуществляя свой выбор, назначает арбитра, указывая это в иске. Правилами арбитража ad hoc, будут правила, отраженные в Регламенте, размещенном на вышеуказанном сайте, в наиболее применимых его частях, при этом протокол судебного заседания не ведется Решение третейского суда ad hoc для сторон окончательное».

Также между сторонами заключён договор поручения <Данные изъяты> от <Дата>, в силу п. <Данные изъяты> которого стороны пришли к соглашению, что при не урегулировании спорных вопросов в процессе переговоров для разрешения споров они могут обращаться в третейский суд, минуя претензионный порядок, что не исключает возможность урегулировать конфликт в досудебном порядке, путем переговоров, направления претензий и пр., при желании обеих сторон.

Пунктом <Данные изъяты> настоящего договора предусмотрено, что все споры и разногласия, прямо или косвенно вытекающие из предмета настоящего договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его выполнения в действительности, а также споры по договорам, которые между сторонами были ранее заключены или будут заключены в будущем, т.е. любые споры, стороны договорились разрешать, образуя третейский суд ad hoc, для разрешения конкретного спора, в лице единоличного арбитра, для выбора независимых арбитров используется списочный состав Товарищества арбитров. размещенный на сайте www.olts.su. Процедура избрания третейского суда ad hoc: путем избрания единоличного арбитра из Списка товарищей арбитров, право выбора арбитра принадлежит истцу, который, осуществляя свой выбор, назначает арбитра, указывая это в иске. Правилами арбитража ad hoc, будут правила, отраженные в Регламенте, размещенном на вышеуказанном сайте, в наиболее применимых его частях, при этом протокол судебного заседания не ведется Решение третейского суда ad hoc для сторон окончательное.

В силу п. <Данные изъяты> договору купли-продажи недвижимости от <Дата>, все споры и разногласия, прямо или косвенно вытекающие из предмета настоящего договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его выполнения в действительности, а также споры по договорам, которые между сторонами были ранее заключены или будут заключены в будущем, т.е. любые споры, стороны настоящего договора договорились разрешать, образуя третейский суд ad hoc, для разрешения конкретного спора в лице единоличного арбитра, для выбора независимых арбитра используется списочный состав Товарищества арбитра, размещенных на сайте www.olts.su. Процедура избрания третейского суда ad hoc, : путем избрания единоличного арбитра из Списка товарищей арбитров, право выбора арбитра принадлежит истцу, который, осуществляя свой выбор, назначает арбитра, указывая это в иске. Правилами арбитража ad hoc, будут правила, отраженные в Регламенте, размещенном на вышеуказанном сайте, в наиболее применимых его частях, при этом протокол судебного заседания не ведется Решение третейского суда ad hoc для сторон окончательное.

Согласно ходатайству истца с учётом дистанционно-заочного порядка рассмотрения спора истец просит суд известить стороны в электронной форме, ускорить разрешение его исковых требований. Согласие на извещение сторон по электронной почте выражено также, в частности, посредством указания адреса электронной почты в иске.

В целях ускорения третейского разбирательства стороны согласовали, что суд будет уведомлять их путём направления документов посредством электронной почты по следующим электронным адресам: <ФИО 1>. – <Данные изъяты> и <ФИО 2> –<Данные изъяты>, представитель ответчика <ФИО 2> - <ФИО 3> - <Данные изъяты>. Состав третейского суда будет

формироваться путём назначения в соответствии с Регламентом третейского суда, который будет рассматривать спор по адресу нахождения третейского суда в соответствии с его Регламентом.

В качестве альтернативного варианта рассмотрения споров стороны договорились разрешать их в третейском суде ad hoc, при этом состав третейского суда будет формироваться путем назначения одного арбитра истцом из списка Товарищей Арбитров, список которого опубликован на сайте www.olts.su. Арбитр третейского суда ad hoc вправе рассматривать спор в дистанционном порядке, по правилам вышеуказанного Арбитражного учреждения, вынося решение в окончательной форме.

Таким образом, арбитражное соглашение между сторонами спора заключено <Дата> и <Дата> в форме арбитражной оговорки.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 29.12.2015 № 382-ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в Российской Федерации» (далее – Закон об арбитраже) арбитражное соглашение может быть заключено в виде арбитражной оговорки в договоре (ч. 1), при толковании арбитражного соглашения любые сомнения должны толковаться в пользу его действительности и исполнимости (ч. 8), при перемене лица в обязательстве, в отношении которого заключено арбитражное соглашение, арбитражное соглашение действует в отношении как первоначального, так и нового кредитора, а также как первоначального, так и нового должника (п. 10), арбитражное соглашение, содержащееся в договоре, распространяется также на любые споры, связанные с заключением договора, его вступлением в силу, изменением, прекращением, действительностью, в том числе с возвратом сторонами всего исполненного по договору, признанному недействительным или незаключенным, если иное не следует из самого арбитражного соглашения (п. 11), правила арбитража, на которые ссылается арбитражное соглашение, рассматриваются в качестве неотъемлемой части арбитражного соглашения (п. 12).

В силу ч. 3 ст. 1 Закона об арбитраже, ч. 3 ст. 3 и ч. 1 ст. 22.1 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее – ГПК РФ), допускается передача в арбитраж (третейское разбирательство) сторонами на рассмотрение третейского суда подведомственных судам споров, возникающих из гражданско-правовых отношений, при наличии между ними действующего арбитражного (третейского) соглашения, если иное не предусмотрено ГПК РФ и федеральным законом. Споры, которые не могут быть переданы на рассмотрение третейского суда, указаны в ч. 2 ст. 22.1 ГПК РФ.

На основании ч. 6 ст. 52 Закона об арбитраже, если действующие на день вступления в силу данного Закона арбитражные (третейские) соглашения предусматривали рассмотрение споров в постоянно действующих третейских судах, при соблюдении иных положений названного Закона предусмотренные такими соглашениями споры могут быть рассмотрены в постоянно действующих третейских судах, указанных в таких соглашениях, либо в учреждениях-правопреемниках в соответствии с наиболее применимыми правилами последних.

Переданный сторонами на рассмотрение третейского суда спор возник из конкретных гражданско-правовых отношений, существующих на момент его возникновения, основан на обязательствах, регламентированных Гражданским кодексом РФ (далее – ГК РФ), в силу ч. 1 ст. 11 которого защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с установленной процессуальным законодательством подведомственностью дел суд, арбитражный суд или третейский суд.

В силу ч. 3 ст. 1 Закона об арбитраже, ч. 3 ст. 3 и ч. 1 ст. 22.1 ГПК РФ, допускается передача в арбитраж (третейское разбирательство) сторонами на рассмотрение третейского суда подведомственных судам споров, возникающих из гражданско-правовых отношений, при наличии между ними действующего арбитражного (третейского) соглашения, если иное не предусмотрено ГПК РФ и федеральным законом.

Данный спор не относится к спорам, которые не могут быть переданы на рассмотрение третейского суда в силу указания в ч. 2 ст. 22.1 Гражданского Процессуального Кодекса РФ.

Следовательно, предметно-субъектная подведомственность спора третейскому суду имеется, иск подлежит рассмотрению в порядке третейского разбирательства.

Состав третейского суда назначен в порядке ст. 45 Регламента «Третейского суда».

На основании ч. 2 ст. 11 Закона об арбитраже стороны арбитража могут согласовать по своему усмотрению процедуру избрания (назначения) арбитра или арбитров при условии соблюдения положений частей 4 - 11 настоящей статьи.

Как следует из искового заявления истца <ФИО 1>, им принято решение о выборе арбитра Галегузовой С.Ю. на рассмотрение данного спора единолично, образуя тем самым Третейский суд для рассмотрения конкретного спора в соответствии с п. 17 ст. 2 Закона об арбитраже.

Согласно п. 17 ст. 2 Закона об арбитраже третейский суд, образованный сторонами для разрешения конкретного спора, - третейский суд, осуществляющий арбитраж при отсутствии администрирования со стороны постоянно действующего арбитражного учреждения (за исключением возможного выполнения постоянно действующим арбитражным учреждением отдельных функций по администрированию конкретного спора, если это предусмотрено соглашением сторон арбитража).

В силу п. 2 ст. 45 Регламента Международного и межгосударственного третейского суда Липецкой области при АНО по оказанию правовой помощи гражданам и организациям, если соглашением сторон прописан иной порядок формирования состава третейского суда, состав третейского суда формируется согласно прописанному в соглашении порядку.

На основании ч. 2 ст. 11 Закона об арбитраже стороны арбитража могут согласовать по своему усмотрению процедуру избрания (назначения) арбитра или арбитров при условии соблюдения положений частей 4 - 11 настоящей статьи.

Несоблюдения положений частей 4 - 11 ст. 11 Закона об арбитраже не имеется.

Заявлений об отсутствии у третейского суда компетенции рассматривать переданный на его рассмотрение спор, о назначении третейского судьи, о не уведомлении должным образом, в том числе о времени и месте заседания третейского суда, возражений против третейского разбирательства по мотиву отсутствия или недействительности третейского соглашения, иных ходатайств, отзывов, заявлений относительно компетенции суда от сторон не поступало.

Тем самым, компетенция арбитра Галегузовой С.Ю. на рассмотрение вышеназванного спора имеется.

Иск содержит сведения о соблюдении истцом досудебного порядка урегулирования спора, обоснование компетенции третейского суда, и соответствует ст.ст. 33-35 Регламента «Третейского суда» и ст. 25 Закона об арбитраже.

Руководствуясь принципом диспозитивности судопроизводства по гражданским спорам в силу права выбора сторонами спора формы защиты субъективных прав, отражённым Конституционным Судом РФ, а также ст.ст. 10, 11, 16, 19 Закона об арбитраже, ст.ст. 3.2, 7, 33-35, 52.1, 60.2 Регламента «Третейского суда», третейский суд компетентен рассматривать переданный на его разрешение спор по иску <ФИО 1> к <ФИО 2> о признании права собственности на нежилое помещение.

В связи с этим, третейский суд

установил:

Истец, мотивируя нормами Гражданского Кодекса РФ, обратился с требованиями к ответчику, указав, что между сторонами <Дата> заключён договор <Данные изъяты>, по условиям которого ответчик обязался провести комплекс работ – строительно-отделочных по приведению названного объекта (здания) в соответствие с требованиями законодательства по окончанию строительства здания для размещения офисов с магазинами и ввода его в эксплуатацию, а также документированные работы в порядке, предусмотренном законодательством, по подготовке в полном объеме соответствующих юридически значимых документов для государственной регистрации объекта и получению свидетельства о государственной регистрации права собственности на данное здание, и передать его в собственность <ФИО 1> по договору купли-продажи (основному), одновременно с передачей прав на земельный участок по отдельному договору.

Объект по договору <Данные изъяты> – нежилое одноэтажное здание для размещения офисов с магазинами, выполненное из металлоконструкций, обшитое сэндвич- панелями планировочной площадью <Данные изъяты>, согласно техническому плану здания от <Дата>, на земельном участке площадью <Дата>., кадастровый номер земельного участка <Данные изъяты> по адресу: <Данные изъяты>.

Серьезность намерений истца по договору <Данные изъяты> подтверждается фактом заключения предварительного договора инвестирования между физическими лицами от <Дата> и соглашением от <Дата> о расторжении предварительного договора инвестирования от <Дата> между физическими лицами, т.к. данные документы доказывают заблаговременное вложение

денежных средств на выполнение данного объекта в размере <Данные изъяты>, зачтенные в оплату по Договору <Данные изъяты>.

Со стороны истца договор <Данные изъяты> выполнен полностью, так как он принял по Акту работы, которые были выполнены и оплатил полностью. В общей сумме <Данные изъяты>, в т.ч. оплата работы на сумму <Данные изъяты>, стоимость материалов для завершения здания <Данные изъяты>, стоимость по купле продаже здания <Данные изъяты>, включая задаток <Данные изъяты>, что подтверждается расписками от <Дата>, <Дата> и <Дата>.

Ответчик должен был завершить выполнение всех работ в срок с <Дата> по <Дата>, согласно п. <Данные изъяты> договора <Данные изъяты>.

Однако ответчик свои обязательства выполнил лишь частично, из которых выполнена лишь строительная составляющая, что подтверждает подписанный обеими сторонами договора Акт от <Дата> о приемке частично выполненных работ по договору <Данные изъяты>, а также Заключение эксперта <Данные изъяты> от <Дата>.

Ответчиком юридическая составляющая часть данного договора так и не была выполнена до конца, что послужило причиной выставления мной ответчику первой претензии от <Дата>.

<Дата> ответчик заключил с истцом договор купли-продажи нежилого одноэтажного здания для размещения офисов с магазинами, общей площадью <Данные изъяты> по адресу: <Данные изъяты>, а также Соглашением от <Дата> о переводе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка <Данные изъяты> от <Дата> передал ему права и обязанности арендатора земельного участка с целевым назначением для размещения офисов с магазинами, относящегося к категории земель населенных пунктов с кадастровым номером <Данные изъяты> площадью <Данные изъяты>. по адресу: <Данные изъяты>.

Однако после подписания данных договора купли-продажи и расписки на <Данные изъяты> ответчик сообщил ему, что документированные работы готовы не все, что послужило причиной его отказа подписать <Дата> второй акт о приемке выполненных работ по договору <Данные изъяты> После чего он выставил ответчику претензию от <Дата>, но ответчик его требования не исполнил, уклонился от явки в Росреестр на государственную регистрацию перехода к нему права собственности по заключенному между ними договору купли-продажи.

Считает, что такое поведение ответчика грубо нарушило его права и законные интересы, поставило его в крайне невыгодное положение и наносит крупный ущерб его праву собственности.

Таким образом, ответчик не оформил юридические документы на вышеуказанное здание, в частности не узаконил его и не получил документы о государственной регистрации права собственности на него.

Истец <ФИО 1> просит признать за <ФИО 2> в порядке исполненного договора <Данные изъяты> от <Дата> (смешанного) право собственности на объект недвижимости, возникший в результате подрядных работ – нежилое одноэтажное здание для размещения офисов с магазинами, выполненное из мателлоконструкций, обшитое сэндвич –панелями площадью <Данные изъяты>., согласно Техническому плану здания от <Дата>, на земельном участке площадью <Данные изъяты>., кадастровый номер земельного участка <Данные изъяты> по адресу <Данные изъяты>.

Признать перешедшим в порядке исполненного договора купли-продажи от <Дата> право собственности к <ФИО 1>, прекратив на него право собственности <ФИО 2>, на недвижимое имущество - нежилое одноэтажное здание для размещения офисов с магазинами, выполненное из мателлоконструкций, обшитое сэндвич –панелями площадью <Данные изъяты>., согласно Техническому плану здания от <Дата>, на земельном участке площадью <Данные изъяты>., кадастровый номер земельного участка <Данные изъяты> по адресу: <Данные изъяты>.

Произвести государственную регистрацию права собственности <ФИО 1> на названное имущество без участия уклоняющейся стороны – <ФИО 2>.

Возложить расходы, связанные с разрешением спора в третейском суде на сторону ответчика, взыскав с <ФИО 2> в пользу <ФИО 1> <Данные изъяты>.

Стадия подготовки дела, назначенная постановлением от <Дата> в отсутствие возражений сторон и в порядке ст. 153 ГПК РФ, признана завершённой в предварительном судебном заседании <Дата>.

О принятии иска к производству третейского суда, времени и месте судебных заседаний, о назначении разбирательства спора по существу, вынесенные судебные акты направлены участникам, стороны извещены надлежаще постановлениями от <Дата> и <Дата>, согласно

избранному сторонами способу извещения путём направления документов посредством электронной почты по электронным адресам сторон.

О получении в электронной форме актов третейского суда о принятии иска и его рассмотрении в порядке дистанционного производства, и иных документов сторонами подтверждено в порядке ст. 60.2 Регламента Третейского суда, своевременно и до начала судебного заседания.

В стадии подготовки дела к разбирательству третейским судом в порядке исследования доказательств установлены сведения о сторонах спора, спорном объекте. Сторонам направлены бланки с разъяснением прав и обязанностей, в том числе – права на отвод составу суда и обязанности несения бремени доказывания, разъяснены особенности рассмотрения в порядке дистанционного разбирательства без вызова сторон в судебное заседание с правом ходатайствовать о рассмотрении дела по общим правилам искового производства, с вынесением соответствующего постановления об изменении порядка рассмотрения дела с особого дистанционного производства на очное.

В материалы дела № д/02/02/2018 документов предоставлены сторонам в подлиннике, представленные копии документов сличены третейским судом с подлинниками.

В настоящее судебное заседание в назначенные дату, время и место стороны не явились, так как их явка не предусматривается по правилам дистанционного производства, п. 2 ст. 60.2 Регламента третейского суда. Правом на личное участие в разбирательстве стороны не воспользовались (п. 3 ст. 60.2 Регламента), реализовав своё участие в дистанционном режиме.

Сведения о сторонах: истец <ФИО 1> (<Данные изъяты>); ответчик <ФИО 2> (<Данные изъяты>), представитель ответчика <ФИО 3> (<Данные изъяты>).

Согласно п. 17 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 57 от 26.12.2017 «О некоторых вопросах применения законодательства, регулирующего использование документов в электронном виде в деятельности судов общей юрисдикции и арбитражных судов» в ходе рассмотрения дела в порядке, предусмотренном законодательством о гражданском судопроизводстве, об административном судопроизводстве, об уголовном судопроизводстве, при наличии технической возможности суд по заявлению лица, участвующего в деле, участника уголовного судопроизводства обязан направлять ему извещения, вызовы и иные документы, направление которых предусмотрено законом (их копии), в электронном виде, за исключением документов, содержащих информацию, доступ к которой в соответствии с законодательством ограничен.

В силу п.19 названного Постановления Пленума ВС РФ лица, участвующие в деле, участники уголовного судопроизводства с их согласия могут извещаться судом о времени и месте судебного заседания путем направления им извещений или вызовов по электронной почте (часть 1 статьи 96 КАС РФ, часть 4 статьи 1 ГПК РФ, часть 5 статьи 3 АПК РФ).

Согласие на извещение по электронной почте может быть выражено, в частности, посредством указания адреса электронной почты в тексте обращения в суд, а также при подаче обращения в суд в электронном виде посредством заполнения соответствующей формы, размещенной на официальном сайте суда в сети "Интернет".

Судебное извещение, вызов, направленные по адресу электронной почты, указанному лицом, участвующим в деле, участником уголовного судопроизводства, считаются полученными такими лицами в день направления судебного извещения, вызова.

Следовательно, стороны по данному делу считаются надлежаще уведомленными.

Сведения о рассмотренных ходатайствах: о разбирательстве дела в порядке дистанционно-заочного производства; о засекречивании сведений на сайте суда, о приобщении к материалам дела.

Заявлений об изменении основания или предмета иска, о его дополнении либо отказе от него, увеличении или уменьшении размера исковых требований от истца не поступало.

Ответчик и его представитель возражений по существу спора не представили.

Дополнительных документов, сведений и ходатайств сторонами не представлено.

Об изменении процедуры разбирательства с особого порядка на очный не заявлено.

Исследовав письменные материалы дела, оценив достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности и по отдельности, третейский суд приходит к следующему.

Из представленных материалов следует, что по договору аренды земельного участка <Данные изъяты> от <Дата> по постановлению администрации Липецкого муниципального

района Липецкой области Российской Федерации <Данные изъяты> от <Дата> обществу с ограниченной ответственностью <Данные изъяты> предоставлен в аренду земельный участок из земель населенных пунктов кадастровый номер <Дата> площадью <Данные изъяты>., расположенный по адресу: <Данные изъяты> для размещения офисов с магазинами, в границах, указанных в кадастровом паспорте, прилагаемом к настоящему договору. Земельный участок попадает в охранную зону объекта <Данные изъяты>

Как следует из переписки, которая велась между директором <Данные изъяты> и администрацией Липецкого муниципального района Липецкой области с <Дата>, последним неоднократно предпринимались попытки получить разрешение на строительство, т.е. подавались заявления о выдаче разрешения на строительство офиса, расположенного по адресу: <Данные изъяты> с приложением документации в соответствии со ст. 51 Гр.К РФ на <Данные изъяты> л.

Как следует из уведомления об отказе в выдаче разрешения на строительство от <Дата> администрации Липецкого муниципального района Липецкой области, причина отказа: п. 2 ч.11 ст.51 ГрК РФ: согласно проектной документации размещение объекта капитального строительства – офисов не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка, объект расположен в охранной зоне <Данные изъяты>, в охранной зоне подземных кабелей связи. Кроме того указано, разрешение выдается в целях строительства объекта капитального строительства, т.е. начала строительства, а не том случае, когда уже установлен факт осуществления строительства объекта капитального строительства.

В заявлении от <Дата> застройщик вновь просит выдать разрешение на строительство офиса, расположенного по адресу: <Данные изъяты>, прикладывая дополнительные документы.

В ответ на указанное заявление администрация Липецкого муниципального района Липецкой области вновь уведомляет заявителя об отказе в выдаче разрешения на строительство, указывая те же причины.

В заявлении от <Дата> застройщик, прикладывая дополнительную документацию в соответствии со ст. 51 ГрК РФ, вновь просит выдать ему разрешение на строительство офиса, расположенного по указанному адресу, на что вновь <Дата> получает отказ по тем же причинам, что и ранее, одновременно указывая на то на схеме планировочной организации земельного участка на прилегающей территории офисного здания предусмотрено место размещения стоянки автомобильного транспорта с нарушением требований, указанных в письме филиала <Данные изъяты> от <Дата>.

Аналогичная переписка о выдаче разрешения на строительство велась между застройщиком <Данные изъяты> и администрацией Липецкого муниципального района Липецкой области и <Дата> с приложением документов на <Данные изъяты> л., на что вновь получен отказ в выдаче разрешения на строительство по тем же доводам (п.2 ч.11 ст.51 ГрК РФ: согласно проектной документации размещение объекта капитального строительства – офисов не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка, объект расположен в охранной зоне <Дата>, в охранной зоне подземных кабелей связи и т.п.).

В очередном отказе в выдаче разрешения на строительство на ввод объекта в эксплуатацию от <Дата> администрация Липецкого муниципального района Липецкой области указывает следующие причины отказа: во исполнение ч.6 ст.55 ГрК РФ отсутствуют документы, указанные в п.3-8 ст. 55 данного кодекса.

Согласно ч.1 ст. 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении

деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, либо Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, непосредственно или через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

Между тем, как следует из заключения эксперта <Данные изъяты> от <Дата> <Данные изъяты>, на разрешение эксперта поставлен вопрос об определении соответствия здания офисов, расположенного по адресу: <Данные изъяты> на данном этапе строительным нормам и правилам. Исследовав данный вопрос, эксперт делает следующий вывод: объект строительства располагается на земельном участке, который попадает в охранную зону не действующих подземных кабелей связи. Таким образом, обременение здания по расположению в охранной зоне кабелей связи на момент проведения исследования не действительно. Определение местоположения здания, относительного прохождения охранных зон <Данные изъяты>.

На основании экспертного осмотра и фиксирования фактического расположения здания, прохождение <Данные изъяты> над возведенным зданием не осуществлено, загромождение подъездов и подходов к существующим опорам <Данные изъяты> не имеется. Солгано Правил электроустановок, здание офисов расположено в допуске, относительно прохождения охранных зон: <Данные изъяты>.

Таким образом, расположение здания относительно проходящих <Данные изъяты> находится в допуске, не является критичным.

Относительно второго поставленного перед экспертом вопроса об экспликации объекта недвижимости и соответствия ее проектной документации, экспертом сделаны следующие выводы: экспликация объекта недвижимости на момент проведения визуально-инструментального освидетельствования представлена следующим образом: офисное помещение

общей площадью <Данные изъяты>., где выявлено отклонение фактической общей площади проектируемой на <Данные изъяты> кв.м в сторону увеличения, что является допустимой погрешностью. Таким образом, строительство здания офисов, расположенное по адресу: <Данные изъяты>, осуществлено в рамках проектной документации.

Выводы эксперта: на данном этапе строительства здания офисов, расположенного по адресу: <Данные изъяты>, соответствует градостроительным нормам и правилам (строительным, техническим, пожарным, санитарным нормами правилами)

Относительно экспликации объекта недвижимости на момент проведения визуально-инструментального освидетельствования представлена следующим образом: офисное помещение площадью <Данные изъяты>., где выявлено отклонение фактической общей площади от проектируемой на 1 кв.м., является допустимой погрешностью. Таким образом, строительство здания офисов, расположенного по адресу: Липецкая области, Липецкий район, с. Сырское, ул. Воронежская, д. 38, осуществлено в рамках проектной документации.

Анализ многочисленных заявлений застройщика <Данные изъяты> в администрацию Липецкого муниципального района Липецкой области и, как следствие, отказ администрации выдать застройщику разрешение на строительство фактически свидетельствует о том, что застройщик <Данные изъяты> в своё время было лишено возможности во внесудебном порядке ввести в эксплуатацию спорный объект недвижимости, поскольку в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию было отказано.

Из содержания Постановления Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ и от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" следует, что самовольная постройка может быть сохранена лишь в случае, если единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры.

В соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса РФ и разъяснений по ее применению, данными Верховным и Высшим Арбитражным Судами Российской Федерации в пунктах 22-31 Постановления N10/22, самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иная недвижимость, созданная на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Из содержания вышеизложенного и положений пункта 26 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» следует, что в предмет доказывания по настоящему спору входит оценка степени существенности выявленных нарушений градостроительных и строительных норм и правил.

В Определении Конституционного суда N595-ОП от 03.07.2007 разъяснено, что вводя правовое регулирование самовольной постройки, законодатель закрепил в пункте 1 статьи 222 ГК Российской Федерации три признака самовольной постройки, а именно: постройка должна быть возведена либо на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном законом порядке, либо без получения необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил (причем для определения ее таковой достаточно наличия хотя бы одного из этих признаков), и установил в пункте 2 той же статьи последствия, т.е. санкцию за данное правонарушение в виде отказа признания права собственности за застройщиком и сноса самовольной постройки осуществившим ее лицом либо за его счет.

Третейский суд считает, что вопрос о выявлении, а также оценки наличия (отсутствия) нарушений градостроительных строительных норм и правил требовал специальных познаний, который нашел свое отражение в заключения эксперта <Данные изъяты> от <Дата>, выполненный <Данные изъяты>.

Учитывая, что указанная постройка нежилого здания, расположенного по адресу: <Данные изъяты>, возведена на земельном участке, на отведенном для этих целей в установленном законом порядке, без существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил,

постройка соответствует градостроительным нормам и правилам (строительным, техническим, пожарным, санитарным нормами и правилами), лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры для поручения разрешения, следовательно она не является самовольной.

У третейского суда отсутствуют основания отклонять выводы данного экспертного заключения в связи с тем, что они не оспорены никем из участников процесса, иных доказательств, подтверждающих либо опровергающих надлежащее состояния спорного объекта, никем не приведено.

Более того, выводы данного экспертного заключения полностью опровергают отказы администрации Липецкого муниципального района Липецкой области о несоответствии требованиям градостроительного плана земельного участка, поскольку якобы объект размещен в охранной зоне <Данные изъяты>, в охранной зоне подземных кабелей.

Администрация Липецкого муниципального района Липецкой области, <Дата> передавая указанный земельный участок в аренду <Данные изъяты> для размещения офисов с магазинами, заведомо знала о существующем ограничении для размещения объектов, поскольку земельный участок попадает в охранную зону объекта <Данные изъяты>, однако предоставила земельный участок в аренду на длительный срок- до <Дата> с оплатой арендной платы, после чего надуманно неоднократно отказывала застройщику в выдаче разрешения на строительство в то время, когда, как следует из экспертного заключения, объект строительства располагается на земельном участке, который попадает в охранную зону не действующих подземных кабелей связи.

Как следует из материалов дела, по Соглашению от <Дата>, заключенному между <Данные изъяты> (Сторона 1) и <ФИО 2> (Сторона 2) Сторона 1 передала, а Сторона 2 приняла права и обязанности Арендатора земельного участка для размещения офисов с магазинами, относящегося к категории земель населенных пунктов с кадастровым номером <Данные изъяты> площадью <Данные изъяты> расположенного по адресу: <Данные изъяты>, на тех условиях и в том же объеме. Настоящее соглашение вступает в силу с момента его регистрации.

Как следует из кадастрового паспорта земельного участка (кадастровый номер <Данные изъяты> площадью <Данные изъяты> расположенного по адресу: <Данные изъяты>, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для размещения офисов с магазинами) лицом, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта, является <ФИО 2> правообладатель земельного участка не значится, право не зарегистрировано. Срок ограничения и обременения прав с <Дата> по <Дата>. Основание государственной регистрации: соглашение от <Дата> о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка <Данные изъяты> от <Дата> (дата рег. <Дата>) и договор аренды земельного участка <Данные изъяты> от <Дата> (дата рег. <Дата>).

<Дата> между <ФИО 1> (Инвестором) и <ФИО 2> (Реципиентом инвестиций) заключен предварительный договор инвестирования, по которому Инвестор передает Реципиенту денежные средства сумме <Данные изъяты>, а Реципиент обязуется уплачивать Инвестору прибыль. Инвестиционные средства должны использоваться Реципиентом на производство работ по окончанию строительства здания <Данные изъяты>. и ввода его в эксплуатацию на земельном участке кадастровый номер <Данные изъяты> с последующей сдачей его в аренду и разделением прибыли от сдачи возведенного здания в аренду.

Также между сторонами <ФИО 1> и <ФИО 2> <Дата> заключён договор <Данные изъяты>, по условиям которого ответчик <ФИО 2> взял на себя обязательство осуществить комплекс работ – строительно-отделочных по окончанию строительства здания для размещения офисов с магазинами, и ввода его в эксплуатацию, а также и документированные работы в порядке, предусмотренном законодательством, по подготовке в полном объеме соответствующих юридически значимых документов для государственной регистрации объекта и получению свидетельства о государственной регистрации права собственности на данное здание и передать его в собственность <ФИО 1> по договору купли- продажи (основному) одновременно с передачей прав на земельный участок по отдельному договору. Нежилое одноэтажное здание для размещения офисов с магазинами, выполненное из мателлоконструкций, обшитое сэндвич – панелями, планировочной площадью <Данные изъяты> должно быть возведено согласно Техническому плану здания от <Дата>, на земельном участке площадью <Данные изъяты>, кадастровый номер земельного участка <Данные изъяты> по адресу <Данные изъяты>, принадлежащий на праве аренды <ФИО 2>, что подтверждается Соглашением о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка <Данные изъяты> от <Дата>. За выполнение

работ <ФИО 1> передает <ФИО 2> вознаграждение не позднее <Дата> в сумме <Данные изъятые> (<Данные изъятые>). Установлен срок исполнения обязательств – с <Дата> по <Дата> включительно (<Данные изъятые>).

При этом стороны подтвердили, что ими учтена возможность изменения площади и иных параметров указанного объекта недвижимости после выполнения строительно-отделочных работ для приведения его в соответствие с требованиями законодательства

Также в п. <Данные изъятые> данного договора зафиксированы условия заключения договора купли-продажи здания под офисы с магазинами по адресу: <Данные изъятые>. По данным условиям, стороны договора приняли на себя обязательство заключить не позднее <Дата> договор купли-продажи данного помещения, оценённого сторонами в <Данные изъятые> (<Данные изъятые>), по окончании исполнения сторонами условий договора в части осуществления комплекса строительно-отделочных и документационных работ, завершившегося приведением здания под офисы с магазинами планировочной площадью <Данные изъятые>., по названному адресу, в соответствие с требованиями, установленными законодательством РФ (<Данные изъятые>)

Соглашением от <Дата> расторгнут предварительный договор инвестирования от <Дата> между физическими лицами <ФИО 1> и <ФИО 2> с зачетом денежных средств оплат договора <Данные изъятые> от <Дата>.

В доказательство намерений заключить основной договор купли-продажи в п. <Данные изъятые> договора от <Дата> <Данные изъятые> закреплено условие о покупке <ФИО 1> у <ФИО 2> вышеуказанного нежилого здания за <Данные изъятые>. Указанная стоимость установлена по соглашению сторон настоящего договора и является окончательной и в дальнейшем изменению не подлежит.

На основании п. 2 ст. 5 Регламента Третейского суда, третейский суд разрешает спор с применением норм Гражданского Процессуального Кодекса РФ в части, неурегулированной Регламентом.

Согласно ст. 148 ГПК РФ и позиции Президиума ВАС РФ в Постановлении от 16.11.2010 № 8467/10, третейский суд с учетом обстоятельств, приведённых в обоснование иска, самостоятельно определяет характер спорного правоотношения, возникшего между сторонами по делу, а также нормы законодательства, подлежащие применению.

По смыслу положений ст. 702 (договор подряда) и ст. 779 (договор возмездного оказания услуг) ГК РФ договор подряда отличается от договора на возмездное оказание услуг тем, что результат деятельности подрядчика имеет овеществлённый характер и выражается в создании вещи по заданию заказчика или ее трансформации (реконструкции, ремонте и т.д.), в отличие от деятельности услугодателя, не приводящей к созданию вещественного результата. По договору подряда ценность для заказчика представляет результат работ, в договоре на оказание услуг ценностью для заказчика являются сами действия исполнителя.

Из содержания договора <Данные изъятые> от <Дата> следует, что выполнение работ по нему преследует цель получения как материального результата – производство строительно-отделочных работ, так и нематериального результата – юридических услуг.

Возможность заключать договоры купли-продажи будущей вещи предусмотрена п. 2 ст. 455 ГК РФ, если иное не вытекает из закона или характера вещи, что допустимо и в отношении недвижимого имущества (постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем»).

В силу принципа свободы договора, закреплённого в ч. 1 ст. 421 ГК РФ, стороны вправе заключить смешанный договор (ч. 3), в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, к отношениям сторон по такому договору применяются правила о соответствующих договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

На основании ст. 429 ГК РФ стороны вправе в письменной форме (ч. 2) заключить предварительный договор, что обязуются в будущем заключить основной договор, в частности, о передаче имущества, на условиях, предусмотренных предварительным договором (ч. 1), который должен содержать условия, позволяющие установить предмет, и условия основного договора (ч. 3), а также срок, в который стороны обязуются заключить основной договор (ч. 4).

По соглашению сторон, если иное не установлено законом, исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором, может быть обеспечено задатком (ч. 4 ст. 380 ГК РФ).

Тем самым, третейский суд считает, что Договор <Данные изъяты> от <Дата> является смешанным, и оформляет сложившиеся между сторонами правоотношения, вытекающие из обязательств возмездного оказания услуг, подрядных, купли-продажи и по заключению договора в будущем (предварительный договор).

Согласно акту частично выполненных работ по договору <Данные изъяты> от <Дата> исполнитель <ФИО 2> и заказчик <ФИО 1> подписали акт о том, что исполнителем в полном объеме в соответствии с условиями договора <Данные изъяты> осуществлен комплекс строительно – монтажных и отделочных работ по окончанию строительства <Данные изъяты> здания для размещения офисов с магазинами площадью <Данные изъяты>. по адресу: <Данные изъяты>, и ввода его в эксплуатацию, для государственной регистрации объекта.

<Дата> между <ФИО 2> и <ФИО 1> заключен договор купли-продажи недвижимости, по которому продавец <ФИО 2> продал покупателю <ФИО 1> нежилое одноэтажное здание для размещения офисов с магазинами, выполненное из металлоконструкций, обшитое сэндвич-панелями площадью <Данные изъяты> согласно техническому плану здания от <Дата> на земельном участке площадью <Данные изъяты>., кадастровый номер земельного участка <Данные изъяты> по адресу: <Данные изъяты>, а покупатель купил указанное недвижимое имущество. Стороны оценивают вышеуказанное здание <Данные изъяты>.

Окончательный расчет между сторонам произведен до подписания настоящего договора.

Настоящий договор имеет силу передаточного акта. Продавец передал, а Покупатель принял в собственность нежилое одноэтажное здание для размещения офисов с магазинами, выполненное из металлоконструкций, обшитое сэндвич-панелями площадью <Данные изъяты>., согласно техническому плану здания от <Дата> на земельном участке площадью <Данные изъяты>, кадастровый номер земельного участка <Данные изъяты> по адресу: <Данные изъяты>. По передаваемому недвижимому имуществу стороны претензий друг к другу не имеют.

Вместе с тем, итоговый Акт о приёме выполненных работ по договору <Данные изъяты> от <Дата> истцом не подписан, напротив, от его имени на Акте от <Дата> имеется отметка, что «Работы выполнены не были, от подписания настоящего Акта отказываюсь» по причине, как указано в иске: не закончил юридическое документирование сделки, уклонился от явки в Росреестр на государственную регистрацию перехода к нему права собственности по заключенному между ними договору купли-продажи.

Между тем расчет между сторонами произведен полностью, о чем свидетельствуют расписки от <Дата>, <Дата>.

Во исполнение условий договоров <ФИО 2>. между тем как сторона, которому принадлежат права и обязанности Арендатора земельного участка для размещения офисов с магазинами, относящегося к категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером участка <Данные изъяты> по адресу: <Данные изъяты> на основании договора земельного участка <Данные изъяты> от <Дата> передал <ФИО 1> <Дата> права и обязанности Арендатора участка на основании соглашения от <Дата>. в счет уступаемых прав и обязанностей, а <ФИО 1>. уплатил <ФИО 2> денежные средства сумме <Данные изъяты>

Остальные обязанности по оформлению юридических документов на вышеуказанное здание <ФИО 2>. не исполнил, и не получил документ о государственной регистрации права собственности на данный объект недвижимости.

Вместе с тем им были предприняты попытки легализовать правовое положение возведенного объекта недвижимости –получено заключение эксперта <Данные изъяты> от <Дата>, выполненного <Данные изъяты> о соответствии здания офисов по адресу: <Данные изъяты> градостроительным, строительно-техническим, пожарным нормам и правилам и его постройка осуществлена в рамках проектной документации, получен технический план здания.

У третейского суда отсутствуют основания отклонять выводы данного экспертного заключения в связи с тем, что они не оспорены никем из участников процесса, иных доказательств, подтверждающих либо опровергающих надлежащее состояния спорного объекта, никем не приведено.

Таким образом, объект, в отношении которого заявлены иски, является объектом недвижимости определенного назначения с соблюдением градостроительных норм и правил.

Согласно ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

В силу ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой **регистрации**.

В соответствии со ст. 223 ГК РФ право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Третейский суд в силу этого приходит к выводу, что условия данного договора купли-продажи со стороны <ФИО 1> исполнены в полном объеме.

Таким образом, из материалов дела следует, что ответчик <ФИО 2> являлся надлежащим продавцом спорного помещения, в силу приведённых норм закона имелись все основания для признания за ним права собственности на спорный объект недвижимости, с силу чего арбитраж считает ответчика уклонившимся от надлежащего оформления сделки.

Тем самым третейский суд соглашается с доводом истца, что он не может иным способом защитить своё право собственности, кроме как решением суда, так как зависит от волеизъявления ответчика.

Кроме того, не основанное на нормах права волеизъявление администрации Липецкого муниципального района Липецкой области не должно умалять имущественные права покупателя спорной недвижимости <ФИО 1>, который самостоятельно выбирает способ защиты своих прав.

Истец просит признать право собственности на объект недвижимости, возникший в результате подрядных работ и купли-продажи.

Право собственности – это система правовых норм, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению собственником принадлежащей ему вещь по своему усмотрению. Содержание права собственности – это принадлежащие собственнику правомочия по владению, пользованию и распоряжению. Основанием для возникновения права собственности являются юридические факты, при наличии которых возникает право собственности, в частности приобретение имущества по гражданско-правовым сделкам, к которым относится и договоры подряда, купли-продажи имущества.

Признание права как способ защиты гражданских прав закреплён перечнем допустимых способов в ст. 12 ГК РФ, который по смыслу закона является не исчерпывающим.

Пунктом 1 резолютивной части Постановления Конституционного Суда РФ от 26.05.2011 № 10-П постановлено признать рассмотрение третейскими судами гражданско-правовых споров, касающихся недвижимого имущества, и государственную регистрацию соответствующих прав на основании решений третейских судов, не противоречащими Конституции России.

В ч. 1 ст. 130 ГК РФ понятием «недвижимые вещи (недвижимое имущество, недвижимость)» охватываются земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

В силу ст. 131 ГК РФ право собственности на недвижимость подлежит обязательной государственной регистрации.

Согласно ч. 2 ст. 165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Согласно со ст.ст. 307, 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с их условиями и требованиями закона, иных правовых актов, односторонний отказ от исполнения, как правило, не допускается.

Статьями 549, 550 ГК РФ предусмотрено, что по договору купли-продажи недвижимости, заключённому в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (п.2 ст.434 ГК РФ), продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. В договоре купли-продажи должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить предмет договора, его индивидуальные характеристики: общая и полезная площадь, точный адрес.

Пункт 1 ст. 551 ГК РФ устанавливает возникновение права собственности на недвижимость с момента государственной регистрации.

На основании ч. 1 ст. 556 ГК РФ передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Согласно ч. 1 ст. 740 ГК РФ по договору строительного подряда, заключаемому на строительство объекта недвижимости либо иные строительные работы, необходимые условия для выполнения которых должен подрядчику создать заказчик, обязанный уплатить обусловленную цену по принятии результата работ, который может быть передан как после полного исполнения договора (завершения работ), так и по завершении отдельных этапов заказанных работ (ч. 1 ст. 753 ГК РФ).

Нормами ч. 4 ст. 753 ГК РФ закреплено оформление сдачи подрядчиком и приёмки заказчиком результата работ актом, подписанным обеими сторонами.

В силу п. 60 совместного постановления Пленумов ВС РФ № 10 и ВАС РФ №22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, заключенного между этим покупателем и продавцом. После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является законным владельцем этого имущества и имеет право на защиту своего владения на основании ст. 305 ГК РФ. В то же время покупатель не вправе распоряжаться полученным им во владение имуществом, поскольку право собственности на это имущество до момента государственной регистрации сохраняется за продавцом.

По смыслу пункта 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» при предъявлении лицом, имеющим обязательственное требование о предоставлении имущества в собственность, иска о признании за ним права собственности суд не должен отказывать в этом иске только по мотиву выбора таким лицом ненадлежащего способа защиты своего права. В этом случае суду следует квалифицировать данное требование как иск о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимую вещь.

Так как ответчик <ФИО 2> в нарушение условий договора <Данные изъяты> от <Дата> не исполнил обязанность по передаче правового титула на недвижимость, но передал сам объект недвижимости по документу о передаче, а требования истца <ФИО 1> по существу, заявлены не только с целью государственной регистрации по ч. 3 ст. 551 ГК РФ, то третейский суд квалифицирует иск о признании права истца на спорное имущество как не противоречащий нормам права

На основании п. 2 ст. 25 Регламента Третейского суда, ч. 1 ст. 56 ГПК РФ, ст. 26 Закона об арбитраже, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на обоснование своих требований и возражений.

Представленные доказательства третейским судом исследованы непосредственно в судебном заседании, между собой последовательны, взаимосвязаны, согласуются и не находятся в противоречии с другими материалами дела.

Опроверяющих обстоятельств не установлено. Копии представленных документов арбитром сличены с подлинниками. Другие доказательства, предусмотренные процессуальным законодательством, никем не приведены.

Нормами статей 19 и 31 Закона об арбитраже в их взаимосвязи установлено, что третейский суд осуществляет арбитраж таким образом, какой он посчитает надлежащим, в том числе в отношении определения допустимости, относимости и значения любого доказательства, разрешая спор и принимая решение в соответствии с применимыми к существу спора нормами российского права, условиями договора и с учётом применимых обычаев.

Исследованные доказательства являются относимыми, допустимыми, достаточными, не оспоренными другими участниками третейского разбирательства, достоверными, оснований их отклонить третейским судом не выявлено.

В связи с этим они оцениваются надлежащими доказательствами в силу п. 2 ст. 54 Регламента Третейского суда и ч.ч. 6, 7 ст. 67 ГПК РФ.

При изложенных обстоятельствах, исходя из позиции высших судов России, поскольку истец является законным владельцем спорной недвижимости и имеет право на защиту своего владения, её требования в части признания права собственности перешедшим к истцу и государственной регистрации перехода права без участия уклоняющейся стороны (ответчика), обоснованы, доказаны и подлежат удовлетворению.

Относительно требования иска о взыскании судебных расходов, то суд приходит к следующему выводу.

Согласно ст. 92 Регламента «Издержки сторон» сторона, в пользу которой вынесено решение, может потребовать возложить на другую сторону возмещение понесенных ею разумных издержек, возникших в связи с третейским разбирательством, в частности, расходов, связанных с защитой своих интересов через представителей.

В силу ст. 98 ГПК РФ Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных **частью второй статьи 96** настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Как следует из расписки о получении арбитражного сбора от <Дата> истцом <ФИО 1> внесены <Данные изъятые> в качестве оплаты арбитражного сбора для разбирательства спора к <ФИО 2> о признании в порядке купли-продажи права собственности на недвижимое имущество Третейским судом в качестве единоличного арбитра Галегузовой С.Ю.

Учитывая, что решение суда состоялось в пользу истца <ФИО 1>, с <ФИО 2> подлежат взысканию судебные расходы в пользу <ФИО 1>.

Учитывая мнения сторон, опираясь на объективные факты и доказательства, третейский суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения исковых требований в полном объеме.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, ст.ст. 31, 34 Федерального закона «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в РФ», ст.ст. 58-59 Регламента третейского суда, третейский суд

решил:

Исковые требования <ФИО 1> к <ФИО 2> удовлетворить.

Признать за <ФИО 2> в порядке исполненного договора <Данные изъятые> от <Дата> (смешанного) право собственности на объект недвижимости, возникший в результате подрядных работ – нежилое одноэтажное здание для размещения офисов с магазинами, выполненное из мателлоконструкций, обшитое сэндвич –панелями площадью <Данные изъятые>, согласно Техническому плану здания от <Дата>, на земельном участке площадью <Данные изъятые> кадастровый номер земельного участка <Данные изъятые> по адресу <Данные изъятые>.

Признать перешедшим в порядке исполненного договора купли-продажи от <Дата> право собственности к <ФИО 1>, прекратив на него право собственности <ФИО 2>, на недвижимое имущество - нежилое одноэтажное здание для размещения офисов с магазинами, выполненное из мателлоконструкций, обшитое сэндвич –панелями площадью <Данные изъятые>, согласно Техническому плану здания от <Дата>, на земельном участке площадью <Данные изъятые> кадастровый номер земельного участка <Данные изъятые> по адресу: <Данные изъятые>.

Произвести государственную регистрацию права собственности <ФИО 1> на названное имущество без участия уклоняющейся стороны – <ФИО 2>.

Возложить расходы, связанные с разрешением спора в третейском суде на сторону ответчика, взыскав с <ФИО 2> в пользу <ФИО 1> <Данные изъятые>.

Решение является основанием для государственной регистрации права собственности на названный объект недвижимого имущества за <ФИО 1> в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области.

Разъяснить сторонам третейского разбирательства:

- порядок исполнения: настоящее решение для сторон признается обязательным, вступает в силу и подлежит исполнению сторонами немедленно. Заключив третейское соглашение, стороны приняли на себя обязанность добровольно исполнять решение третейского суда, что не исключает возможности принудительного исполнения. Заявление о выдаче исполнительного листа в силу ст. 41 ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в РФ» и ст. 423 ГПК РФ подается в компетентный суд, определяемый согласно правилам подсудности гражданского процессуального законодательства России. Компетентным судом по месту осуществления третейского разбирательства является Первомайский районный суд Оренбургской области (Оренбургская область, Первомайский район, пос. Первомайский, ул. Гагарина, д. 3).

- ответственность, предусмотренную ст. 59.1 Регламента Третейского суда и в порядке п. 2 ст. 31 Регламента: за невыполнение либо за несвоевременное выполнение решения третейского суда в течение 20 и более календарных дней с момента, когда его исполнение стало обязательным, с ответчика в пользу истца в порядке искового производства может быть взыскан судебный штраф.

- порядок оспаривания решения третейского суда: настоящее решение для сторон является окончательным и оспариванию ими не подлежит, ввиду прямого указания сторонами спора на окончательность решения в третейской оговорке. В силу ст. 40 ФЗ «Об арбитраже (третейском разбирательстве) в РФ» окончательное арбитражное решение не подлежит отмене.

Арбитражное решение принято и объявлено 05 марта 2018 года в порядке ч. 1 ст. 199 ГПК РФ, п. 2 ст. 59 Регламента Третейского суда.

Настоящее арбитражное решение вступает в силу и подлежит к исполнению немедленно.

Председательствующий
арбитр (третейский судья)

_____ Галегузова С.Ю.