



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРЕЗИДИУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 11-ПВ16

г. Москва

30 ноября 2016 г.

Президиум Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Серкова П.П.,

членов Президиума – Давыдова В.А., Петровой Т.А., Рудакова С.В.,
Свириденко О.М., Тимошина Н.В., Харламова А.С., Хомчика В.В., -

при секретаре Кепель С.В.

рассмотрел в судебном заседании гражданское дело по надзорной жалобе главы муниципального образования города-курорта Сочи Пахомова А.Н. на решение Шелковского районного суда Чеченской Республики от 30 мая 2016 г. и определение Шелковского районного суда Чеченской Республики от 4 июля 2016 г. об отмене названного решения по вновь открывшимся обстоятельствам по делу по иску Журавлевой Е.С. к ООО «Жилой комплекс «Курортный», администрации г. Сочи о возложении на ООО «Жилой комплекс «Курортный» обязанности приобрести в собственность за плату у администрации г. Сочи земельный участок и заключить с Журавлевой Е.С. договор участия в долевом строительстве, о возложении на администрацию г. Сочи обязанности выдать ООО «Жилой комплекс «Курортный» разрешение на строительство жилого комплекса, а также по иску ООО «Жилой комплекс «Курортный» к Журавлевой Е.С., администрации г. Сочи об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, о возложении на администрацию г. Сочи обязанности осуществить перерасчет арендной платы, о выкупе земельного участка у администрации г. Сочи и прекращении его аренды, о регистрации права собственности на земельный участок, признании незаконным отказа администрации г. Сочи в выдаче

разрешения на строительство, возложении на нее обязанности выдать разрешение на строительство жилого комплекса и разрешение на ввод его в эксплуатацию после завершения строительства, а также о возложении на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю обязанности произвести в отношении земельного участка соответствующие регистрационные действия.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав объяснения представителя администрации г. Сочи Кирина Д.Н., представителя федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра») Гусовой И.Е., выступающих по доверенностям и поддержавших доводы надзорной жалобы, Президиум Верховного Суда Российской Федерации

установил:

ООО «Жилой комплекс «Курортный» является арендатором находящегося в муниципальной собственности земельного участка площадью [REDACTED] кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного в [REDACTED] районе г. [REDACTED] края (т. 1, л.д. 169, 180–181; т. 2, л.д. 25–26).

20 марта 2014 г. администрацией г. Сочи ООО «Жилой комплекс «Курортный» выдано разрешение на строительство на указанном выше земельном участке жилого комплекса «Курортный», включающего 50 жилых домов и многоярусную автостоянку (т. 2, л.д. 58).

30 октября 2015 г. между Журавлевой Е.С. и ООО «Жилой комплекс «Курортный» заключен договор, названный инвестиционным, о заключении в будущем договора участия в долевом строительстве жилого дома, по условиям которого стороны обязались в срок до 31 декабря 2015 г. заключить договор участия в долевом строительстве жилого дома на указанном выше земельном участке (т. 1, л.д. 9–13).

Указав своим местом жительства станицу Шелковскую Шелковского района Чеченской Республики, Журавлева Е.С. обратилась в Шелковской районный суд Чеченской Республики с иском к ООО «Жилой комплекс «Курортный», местом нахождения которого является г. Сочи, а также к администрации г. Сочи о возложении на ООО «Жилой комплекс «Курортный» обязанности приобрести в собственность за плату у администрации г. Сочи земельный участок площадью [REDACTED] кв.м с кадастровым номером [REDACTED] и заключить с Журавлевой Е.С. договор участия в долевом строительстве дома на этом земельном участке, о возложении на администрацию г. Сочи обязанности выдать ООО «Жилой комплекс «Курортный» разрешение на строительство жилого комплекса на данном земельном участке.

В обоснование требований истец сослалась на то, что обязательства по оплате строительства она исполнила в полном объеме, однако ООО «Жилой комплекс «Курортный» письменно известил ее о невозможности исполнения своих обязательств по договору вследствие отказа администрации г. Сочи выдать разрешение на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию.

ООО «Жилой комплекс «Курортный» обратилось в суд с иском, именуемым встречным, к Журавлевой Е.С., администрации г. Сочи об установлении кадастровой стоимости указанного выше земельного участка равной его рыночной стоимости, возложении на администрацию г. Сочи, как арендодателя, обязанности произвести перерасчет арендной платы за этот земельный участок за период с 2009 по 2016 г., о выкупе указанного земельного участка, регистрации права собственности ООО «Жилой комплекс «Курортный» на этот земельный участок, о признании незаконным отказа администрации г. Сочи в выдаче разрешения на строительство объекта «Многофункциональный жилой комплекс «Курортный» с торгово-офисными помещениями и автостоянками по ул. [REDACTED] в районе г. [REDACTED]», возложении на администрацию г. Сочи обязанности выдать указанное разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию после завершения его строительства.

Кроме того, ООО «Жилой комплекс «Курортный» просило возложить на указанное им в качестве третьего лица Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю обязанность аннулировать запись об обременении названного земельного участка правом аренды и зарегистрировать право собственности ООО «Жилой комплекс «Курортный» на этот земельный участок.

В обоснование данного иска ООО «Жилой комплекс «Курортный» сослалось на то, что неисполнение им обязательств по заключенному с Журавлевой Е.С. договору вызвано необоснованным отказом администрации г. Сочи в передаче земельного участка в собственность с зачетом в выкупную цену арендной платы, а также необоснованным отказом в выдаче разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию объектов строительства на этом участке.

Решением Шелковского районного суда Чеченской Республики от 30 мая 2016 г. исковые требования Журавлевой Е.С. удовлетворены частично, исковые требования ООО «Жилой комплекс «Курортный» удовлетворены в полном объеме.

Дело рассмотрено в отсутствие представителей администрации г. Сочи, ФГБУ «ФКП Росреестра» и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

6 июня 2016 г. в Шелковской районный суд Чеченской Республики поступили письменные возражения администрации г. Сочи на исковые требования Журавлевой Е.С. и ООО «Жилой комплекс «Курортный».

Определением названного выше суда от 4 июля 2016 г. по заявлению представителя Журавлевой Е.С. – Чуманова А.В. решение Шелковского районного суда Чеченской Республики от 30 мая 2016 г. отменено по вновь открывшимся обстоятельствам, а определением от 8 июля 2016 г. заявление Журавлевой Е.С. оставлено без рассмотрения по мотиву неявки сторон в судебное заседание.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики от 23 августа 2016 г. определение Шелковского районного суда Чеченской Республики от 4 июля 2016 г. об отмене решения суда по вновь открывшимся обстоятельствам оставлено без изменения, а частная жалоба ООО «Жилой комплекс «Курортный» без удовлетворения (т. 2, л.д. 182–183).

4 августа 2016 г. главой администрации г. Сочи Пахомовым А.Н. в Верховный Суд Российской Федерации подана надзорная жалоба на решение Шелковского районного суда Чеченской Республики от 30 мая 2016 г. и определение того же суда от 4 июля 2016 г. об отмене решения суда по вновь открывшимся обстоятельствам.

Заместителем Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаевым В.И. в порядке, предусмотренном статьей 391¹¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, внесено представление в Президиум Верховного Суда Российской Федерации об отмене названных выше судебных постановлений Шелковского районного суда Чеченской Республики, а также апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики от 23 августа 2016 г.

Журавлева Е.С., ООО «Жилой комплекс «Курортный», их представители, извещенные надлежащим образом по имеющимся в материалах дела адресам, в судебное заседание Президиума Верховного Суда Российской Федерации не явились, их фактическое местонахождение неизвестно.

При таких обстоятельствах, а также с учетом доводов надзорной жалобы и представления о допущенных по делу процессуальных нарушениях Президиум Верховного Суда Российской Федерации находит возможным рассмотреть дело в отсутствие названных выше лиц.

Согласно части 1 статьи 391¹¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Председатель Верховного Суда Российской Федерации или заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации по жалобе заинтересованных лиц или по представлению прокурора вправе внести в Президиум Верховного Суда Российской Федерации представление о пересмотре судебных постановлений в порядке надзора в целях устранения фундаментальных нарушений норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на законность обжалуемых судебных постановлений и лишили участников спорных материальных или процессуальных правоотношений возможности

осуществления прав, гарантированных названным кодексом, в том числе права на доступ к правосудию, права на справедливое судебное разбирательство на основе принципа состязательности и равноправия сторон, либо существенно ограничили эти права.

Такого рода нарушения, в соответствии со статьей 391⁹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, являются основанием для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора.

Президиум Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций допущены такие нарушения.

Конституцией Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод (часть 1 статьи 46), а также установлено, что никто не может быть лишен права на рассмотрение его дела в том суде и тем судьей, к подсудности которых оно отнесено законом (часть 1 статьи 47).

Подсудность рассмотрения гражданских дел определяется нормами процессуального законодательства.

В силу части 1 статьи 30 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации иски о правах на недвижимое имущество рассматриваются в суде по месту нахождения этого имущества (исключительная подсудность).

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста.

Таким образом, для исков о любых правах на недвижимое имущество установлена исключительная подсудность по месту нахождения этого имущества, при этом перечень исков о таких правах, изложенный в приведенном выше разъяснении, не является исчерпывающим.

Поскольку земельный участок и расположенные на нем объекты строительства, о правах на которые предъявлены требования ООО «Жилой комплекс «Курортный» и Журавлевой Е.С., находятся в [REDACTED] районе г. [REDACTED] [REDACTED] края, то эти требования по правилам об исключительной подсудности подлежали рассмотрению и разрешению по месту нахождения этого имущества и не могли быть приняты к производству Шелковского районного суда Чеченской Республики.

Кроме того, согласно пункту 15 статьи 20 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, административные дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в качестве

суда первой инстанции подлежат рассмотрению верховным судом республики, краевым, областным судом, судом города федерального значения, судом автономной области и судом автономного округа.

Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» разъяснено, что под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая оспаривание решений и действий (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (пункт 1).

Результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть оспорены заявителем, а после 15 сентября 2015 г. — административным истцом в судебном порядке посредством предъявления, в частности, требования об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости (пункт 2).

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается в верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области, суд автономного округа по месту нахождения заказчика работ либо государственного органа, определившего кадастровую стоимость в порядке статьи 24¹⁹ Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (пункт 3).

С учетом изложенного рассмотрение Шелковским районным судом Чеченской Республики требований ООО «Жилой комплекс «Курортный» об оспаривании и установлении кадастровой стоимости земельного участка также противоречит правилам о подсудности.

Допущенные нарушения правил подсудности являются фундаментальными, нарушают гарантированное Конституцией Российской Федерации право на судебную защиту, включающее право на рассмотрение дела тем судом, которому оно подсудно в соответствии с законом.

При таких обстоятельствах настоящее дело принято к производству и рассмотрено Шелковским районным судом Чеченской Республики с нарушением специальных правил подсудности, вследствие чего все принятые этим судом судебные постановления являются незаконными, равно как и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики от 23 августа 2016 г., которым названное выше определение суда первой инстанции от 4 июля 2016 г. об отмене решения суда по вновь открывшимся обстоятельствам оставлено в силе.

Кроме того, отменяя решение суда по вновь открывшимся обстоятельствам, Шелковской районный суд Чеченской Республики сослался на поступление после вынесения решения суда письменных возражений

главы г. Сочи на исковые требования Журавлевой Е.С. и ООО «Жилой комплекс «Курортный».

Между тем частью 3 статьи 392 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлен исчерпывающий перечень вновь открывшихся обстоятельств, являющихся основаниями для пересмотра вступивших в законную силу судебных постановлений.

Поступление после вынесения решения суда возражений ответчика на иск к таким обстоятельствам не относится.

Каких-либо обстоятельств, соответствующих приведенному в части 3 статьи 392 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации перечню оснований для пересмотра вступивших в силу решений суда, в определении Шелковского районного суда Чеченской Республики от 4 июля 2016 г. не указано.

Пересмотр судом вступившего в силу решения суда в отсутствие предусмотренных законом оснований также является фундаментальным нарушением процессуального законодательства.

Допущенное судом первой инстанции нарушение не было устранено судом апелляционной инстанции, оставившим определение суда первой инстанции без изменения.

При таких обстоятельствах определение Шелковского районного суда Чеченской Республики от 4 июля 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики от 23 августа 2016 г. подлежат отмене, а в связи с их отменой подлежит отмене и последующее определение Шелковского районного суда Чеченской Республики от 8 июля 2016 г. об оставлении заявления без рассмотрения.

Решение Шелковского районного суда Чеченской Республики от 30 мая 2016 г. подлежит отмене в связи с указанными выше нарушениями правил подсудности.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 391¹² Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Верховного Суда Российской Федерации, рассмотрев надзорные жалобу, представление с делом в порядке надзора, вправе отменить постановление суда первой, апелляционной или кассационной инстанции полностью либо в части и направить дело на новое рассмотрение в соответствующий суд.

Поскольку взаимосвязанные требования Журавлевой Е.С. и ООО «Жилой комплекс «Курортный», включающие требования к администрации г. Сочи о выкупе расположенных в Адлерском районе г. Сочи земельных участков и регистрации права собственности на них, по правилам об исключительной подсудности подлежат рассмотрению по месту нахождения недвижимого имущества, то дело подлежит передаче на новое рассмотрение в Адлерский районный суд г. Сочи.

При новом рассмотрении дела суду следует обсудить вопрос о возможности либо невозможности раздельного рассмотрения требований и

при наличии такой возможности разрешить вопрос о подсудности отдельных требований.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 391⁹, 391¹⁰, 391¹¹, пунктом 2 части 1 статьи 391¹² Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Верховного Суда Российской Федерации

постановил:

определение Шелковского районного суда Чеченской Республики от 4 июля 2016 г. об отмене решения суда по вновь открывшимся обстоятельствам, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Чеченской Республики от 23 августа 2016 г., определение Шелковского районного суда Чеченской Республики от 8 июля 2016 г. об оставлении заявления без рассмотрения, а также решение Шелковского районного суда Чеченской Республики от 30 мая 2016 г. отменить.

Передать дело на новое рассмотрение в Адлерский районный суд г. Сочи Краснодарского края.

Председательствующий

