



# ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРЕЗИДИУМА ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 14-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 Гудермесского городского суда Чеченской Республики от 20 июня 2016 г. и определение Гудермесского городского суда Чеченской Республики от 15 июля 2016 г. об отмене названного решения по вновь открывшимся обстоятельствам по делу по иску Жуковой И.В. к ЗАО «Пансионат «УТРО», администрации г. Сочи о возложении на ЗАО «Пансионат «УТРО» обязанности приобрести в собственность за плату у администрации г. Сочи земельные участки, объединить их и заключить с Жуковой И.В. договор участия в долевом строительстве, о возложении на администрацию г. Сочи обязанности выдать ЗАО «Пансионат «УТРО» разрешение на строительство жилого комплекса на объединенном земельном участке, а также по иску ЗАО «Пансионат «УТРО» к Жуковой И.В., администрации г. Сочи об установлении вида разрешенного использования и кадастровой стоимости земельных участков, о выкупе земельных участков у администрации г. Сочи и прекращении их аренды, о регистрации права собственности на земельные участки, об объединении земельных участков, о постановке на государственный кадастровый учет

земельного участка, образованного в результате объединения земельных участков, регистрации права собственности на него, о возложении на администрацию г. Сочи обязанности выдать разрешение на строительство на данном земельном участке жилого комплекса и разрешение на ввод его в эксплуатацию после завершения строительства, а также о внесении соответствующих изменений в государственный кадастр недвижимости и о регистрации прав на недвижимое имущество.

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:**

ЗАО «Пансионат «УТРО» на праве постоянного (бессрочного) пользования принадлежит земельный участок площадью [REDACTED] кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] (т. 1, л.д. 141).

Кроме того, ЗАО «Пансионат «УТРО» является арендатором земельного участка площадью [REDACTED] кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED] (т. 1, л.д. 133–135, 207 – 211).

30 октября 2015 г. между Жуковой И.В. и ЗАО «Пансионат «УТРО» заключен договор, названный инвестиционным, по условиям которого стороны обязались в срок до 31 декабря 2015 г. заключить договор участия в долевом строительстве жилого дома на указанных выше земельных участках (т. 1, л.д. 5–9).

Жукова И.В. по месту своего жительства обратилась в Гудермесский городской суд Чеченской Республики с иском к ЗАО «Пансионат «УТРО», местом нахождения которого является г. Сочи, администрации г. Сочи о возложении на ЗАО «Пансионат «УТРО» обязанности приобрести в собственность за плату у администрации г. Сочи земельные участки с кадастровыми номерами [REDACTED], объединить их и заключить с Жуковой И.В. договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома на объединенном земельном участке, а также о возложении на администрацию г. Сочи обязанности выдать ЗАО «Пансионат «УТРО» разрешение на строительство на образованном в результате такого объединения земельном участке объекта «Жилой комплекс «Цветочный» по ул. [REDACTED] района г. [REDACTED]».

В обоснование требований истец сослалась на то, что обязательства по оплате строительства объекта она исполнила, однако ответчик письменно известил ее о невозможности исполнения своих обязательств по договору в связи с отказом администрации г. Сочи выдать разрешение на строительство.

ЗАО «Пансионат «УТРО» обратилось в суд с иском, именуемым встречным, к Жуковой И.В. и администрации г. Сочи об установлении в отношении указанных выше земельных участков вида разрешенного использования «для строительства жилого комплекса», установлении кадастровой стоимости этих земельных участков равной их рыночной стоимости, о выкупе этих земельных участков у администрации г. Сочи и прекращении их аренды, о регистрации права собственности ООО «Жилой комплекс «Цветочный» на данные земельные участки, об объединении этих земельных участков, о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка, образованного в результате объединения указанных выше земельных участков, регистрации права собственности ООО «Жилой комплекс «Цветочный» на вновь образованный земельный участок, возложении на администрацию г. Сочи обязанности выдать разрешение на строительство объекта «Многофункциональный жилой комплекс «Цветочный» с торгово-офисными помещениями и автостоянками по ул. [REDACTED] района г. [REDACTED]» и разрешение на ввод его в эксплуатацию после завершения строительства.

Кроме того, ЗАО «Пансионат «УТРО» просило возложить на указанных им в качестве третьих лиц ФГБУ «ФКП Росреестра» и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю обязанности внести соответствующие изменения в государственный кадастр недвижимости и произвести регистрацию прав на недвижимое имущество.

В обоснование данного иска ЗАО «Пансионат «УТРО» сослалось на то, что неисполнение им обязательств по заключенному с Жуковой И.В. договору вызвано необоснованным отказом администрации г. Сочи в передаче земельных участков в собственность с зачетом в выкупную стоимость арендной платы, а также необоснованным отказом в выдаче разрешения на строительство жилого комплекса, в состав которого должен был войти и многоквартирный дом, являющийся объектом долевого строительства.

Решением Гудермесского городского суда Чеченской Республики от 20 июня 2016 г. исковые требования Жуковой И.В. удовлетворены частично, исковые требования ЗАО «Пансионат «УТРО» 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.

20 июня 2016 г. в Гудермесский городской суд Чеченской Республики поступили письменные возражения администрации г. Сочи на исковые требования Жуковой И.В. и ЗАО «Пансионат «УТРО».

Определением названного выше суда от 15 июля 2016 г. по заявлению представителя Жуковой И.В. – Чуманова А.В. решение Гудермесского городского суда Чеченской Республики от 20 июня 2016 г. отменено по вновь открывшимся обстоятельствам.

4 августа 2016 г. главой администрации г. Сочи Пахомовым А.Н. в Верховный Суд Российской Федерации подана надзорная жалоба на решение Гудермесского городского суда Чеченской Республики от 20 июня 2016 г. и определение того же суда от 15 июля 2016 г. об отмене решения суда по вновь открывшимся обстоятельствам.

По заявлениям представителей Жуковой И.В. и ЗАО «Пансионат «УТРО» определением Гудермесского городского суда Чеченской Республики от 8 августа 2016 г. производство по делу прекращено со ссылкой на отказ от иска.

Заместителем Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаевым В.И. в порядке, предусмотренном статьей 391<sup>11</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, внесено представление в Президиум Верховного Суда Российской Федерации об отмене названных выше судебных постановлений Гудермесского городского суда Чеченской Республики.

Жукова И.В., ЗАО «Пансионат «УТРО», 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 указанных выше лиц.

Согласно части 1 статьи 391<sup>11</sup> 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 391<sup>9</sup> 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 судом 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 земельные участки и расположенные на них объекты строительства, о правах на которые предъявлены требования ЗАО «Пансионат «УТРО» и Жуковой И.В., находятся в Адлерском районе г. Сочи Краснодарского края, то эти требования по правилам об исключительной подсудности подлежат рассмотрению и разрешению по месту нахождения этого имущества.

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 24<sup>19</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (пункт 3).

При таких обстоятельствах рассмотрение Гудермесским городским судом Чеченской Республики требования ООО «Жилой комплекс «Курортный» об оспаривании и установлении кадастровой стоимости земельных участков также противоречит правилам о подсудности.

Допущенные названным выше судом нарушения специальных 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.

Поскольку гражданское дело возбуждено и рассмотрено судом, которому оно не было подсудно, то все названные выше судебные постановления, принятые этим судом, являются незаконными.

Кроме того, отменяя решение суда по вновь открывшимся обстоятельствам, Гудермесский городской суд Чеченской Республики сослался на поступление после вынесения решения суда письменных возражений главы г. Сочи на исковые требования Жуковой И.В. и ЗАО «Пансионат «УТРО».

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 основаниям 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 Гудермесского городского суда Чеченской Республики от 15 июля 2016 г. не указано.

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

Кроме того, главой 42 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлены порядок и основания пересмотра по вновь открывшимся или новым обстоятельствам судебных постановлений, вступивших в законную силу.

Согласно части 1 статьи 209 названного кодекса, решения суда вступают в законную силу по истечении срока на апелляционное обжалование, если они не были обжалованы. В случае подачи апелляционной жалобы решение суда вступает в законную силу после рассмотрения судом этой жалобы, если обжалуемое решение суда не отменено.

В силу части 2 статьи 321 этого же кодекса апелляционные жалоба, представление могут быть поданы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме, если иные сроки не установлены данным кодексом.

Определение об отмене по вновь открывшимся обстоятельствам решения Гудермесского городского суда Чеченской Республики от 20 июня 2016 г. принято этим судом 15 июля 2016 г., то есть до истечения срока на апелляционное обжалование названного решения суда и до его вступления в законную силу.

При таких обстоятельствах определение Гудермесского городского суда Чеченской Республики от 15 июля 2016 г. подлежит отмене, а в связи с его отменой подлежит отмене и последующее определение названного суда от 8 августа 2016 г. о прекращении производства по делу.

Решение Гудермесского городского суда Чеченской Республики от 20 июня 2016 г. подлежит отмене в связи с указанными выше нарушениями правил подсудности.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 391<sup>12</sup> 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 Жуковой И.В. и ЗАО «Пансионат «УТРО», 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 391<sup>9</sup>, 391<sup>10</sup>, 391<sup>11</sup>, пунктом 2 части 1 статьи 391<sup>12</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Верховного Суда Российской Федерации

**ПОСТАНОВИЛ:**

определение Гудермесского городского суда Чеченской Республики от 15 июля 2016 г. об отмене решения по вновь открывшимся обстоятельствам, определение Гудермесского городского суда Чеченской Республики от 8 августа 2016 г. о прекращении производства по делу, а также решение Гудермесского городского суда Чеченской Республики от 20 июня 2016 г. отменить.

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

Председательствующий

