

М.А. РОЖКОВА,
главный научный сотрудник Института
законодательства и сравнительного правоведения
при Правительстве Российской Федерации,
профессор кафедры интеллектуальных прав
Московского государственного юридического
университета им. О.Е. Кутафина (МГЮА), д.ю.н.

Неправильное определение характера искового требования при решении вопроса о подсудности дела может повлечь нарушение конституционного права истца на рассмотрение его дела в том суде, к подсудности которого оно отнесено законом

Гражданка Е. (далее – Е., истец) обратилась в Мытищинский городской суд с иском к индивидуальному предпринимателю И. (далее – предприниматель, ответчик) о соразмерном уменьшении цены приобретенного ею объекта недвижимости.

В обоснование своих требований истец ссылалась на следующее.

В 2008 г. между Е. и ответчиком, действовавшим в качестве индивидуального предпринимателя при осуществлении строительства и продажи жилых домов и строений, был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества. После приобретения этого объекта Е. обнаружила в нем ряд существенных недостатков, а также его несоответствие строительным нормам и правилам (и это было подтверждено экспертным заключением), что и стало основанием для предъявления искового требования о соразмерном уменьшении покупной цены. Кроме того, Е. просила также взыскать с ответчика расходы за проведение экспертизы, расходы по оплате кредита, неустойку за невыполнение требований потребителя и штраф.

Поскольку при заключении спорного договора ответчик выступал как предприниматель, а истец – как потребитель, возникшие между ними отношения подпадали под нормы Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей).

Согласно п. 2 ст. 17 Закона защите прав потребителей иски о защите прав потребителей могут быть предъявлены по выбору истца в суд по месту:

- нахождения организации или места жительства индивидуального предпринимателя;
- места жительства или пребывания истца;
- заключения или исполнения договора.

Аналогичные правила установлены ГПК РФ: в силу ч. 7 ст. 29 ГПК РФ иски о защите прав потребителей могут быть предъявлены не только по общим правилам подсудности – по месту жительства или нахождения ответчика (ст. 28 ГПК РФ), но и по месту жительства или по месту пребывания истца либо по месту заключения или месту исполнения договора.

Руководствуясь указанными нормами, Е. предъявила исковое требование о соразмерном уменьшении покупной цены объекта недвижимости по месту своего жительства – в Мытищинский городской суд.

Мытищинский городской суд, исходя из положений ст. 557 ГК РФ, предусматривающей, что в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве применяются правила статьи 475 ГК РФ (за исключением положения о замене товара ненадлежащего качества), и абз. 2 п. 1 ст. 475 ГК РФ, устанавливающим право покупателя требовать соразмерного уменьшения покупной цены в случае, если недостатки не были оговорены продавцом, и с учетом обстоятельств дела удовлетворил заявленный иск частично¹.

¹ Решение Мытищинского городского суда от 08.12.2011 г. по делу № 2-3794/11.

Впоследствии Е. выяснила, что при продаже спорного объекта недвижимости предприниматель не представил ей всей необходимой и достоверной информации, чем нарушил нормы Закона о защите прав потребителей.

Так, Е. при приобретении спорного объекта недвижимости уведомляла предпринимателя о том, что приобретает его для постоянного проживания родственников, которые должны будут зарегистрироваться по месту жительства. Однако при получении правоустанавливающих документов Е. было установлено, что объектом сделки был не жилой дом (как указывалось в спорном договоре купли-продажи), а жилое *строение* (так указано в документах, выданных регистрационным органом), правовой режим которого запрещает регистрацию проживающих в нем лиц (ст. 1 Федерального закона от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»). Кроме того, Е. обнаружила и иные несоответствия спорного объекта недвижимости той информации, которая была предоставлена предпринимателем до заключения договора купли-продажи, что в итоге делало объект недвижимости непригодным для тех целей, для которых он приобретался.

Согласно п. 2 ст. 12 Закона о защите прав потребителя продавец (исполнитель), не предоставивший покупателю полной и достоверной информации о товаре (работе, услуге), несет ответственность, предусмотренную п. 1-4 ст. 18 или п. 1 ст. 29 Закона о защите прав потребителя, за недостатки товара (работы, услуги), возникшие после его передачи потребителю вследствие отсутствия у него такой информации. В силу абз. 6 п. 1 ст. 18 Закона потребитель может отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар суммы; при этом потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему вследствие продажи товара ненадлежащего качества (абз. 7 п. 1 ст. 18 Закона о защите прав потребителя).

В соответствии с названными нормами Е. предъявила к предпринимателю новое исковое требование – о расторжении спорного договора купли-продажи, возврате уплаченной по договору суммы, взыскании с ответчиков убытков, судебных расходов, неустойки за нарушение сроков удовлетворения требований потребителя и штрафа за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя. При этом в качестве ответчика было также привлечено общество с ограниченной ответственностью «РусДомСтрой».

На основании упомянутых выше ч. 7 ст. 29 ГПК РФ и п. 2 ст. 17 Закона о защите прав потребителей данный иск был предъявлен Е. по месту своего жительства. Поскольку на момент предъявления иска место жительства истца изменилось, судом, компетентным рассматриваться данный спор, стал Зюзинский районный суд г. Москвы.

Между тем несмотря на то, что второе исковое требование вытекало из тех же отношений между потребителем и предпринимателем, дело по второму иску было передано Зюзинским районным судом города Москвы в Александровский городской суд. В обоснование передачи этого дела из Зюзинского районного суда г. Москвы в Александровский городской суд Владимирской области указывалось следующее: «В соответствии с ч. 1 ст. 30 ГПК РФ иски о правах на земельные участки, участки недр, здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества...»

Доводы истца о том, что исковые требования основаны на защите прав потребителей, а потому к данным требованиям применимы нормы альтернативной подсудности, суд находит несостоятельными, направленными на иное толкование норм действующего законодательства. Судом установлено, что требования истца о расторжении договора купли-продажи земельного участка и недвижимого имущества связаны с переходом права собственности на земельный участок и жилое строение, подсудность которых определена ч. 1 ст. 30 ГПК РФ и является исключительной.

В соответствии со ст. 33 ГПК РФ суд передает дело на рассмотрение другого суда, если при рассмотрении дела в данном суде выявилось, что оно было принято к производству с нарушением правил подсудности»².

Суд апелляционной инстанции оставил определение Зюзинского районного суда г. Москвы без изменения, обосновав это следующим: «Направляя дело на рассмотрение по подсудности в Александровский городской суд Владимирской области, суд первой инстанции исходил из того, что требования истца о расторжении договора купли-продажи земельного участка и недвижимого имущества связаны с переходом права собственности на земельный участок и жилое строение, подсудность которых является исключительной.

Как видно из материалов, истцом предъявлены требования о расторжении договора купли-продажи земельного участка и недвижимого имущества, находящегося на нем, то есть имущественный спор о правах на недвижимое имущество. В данном случае необходимо учитывать тот факт, что возможным последствием расторжения договора купли-продажи является переход прав на недвижимость, переданную истцу по договору другому лицу, затрагивает имущественные права истца на земельный участок и жилое строение, в связи с чем подлежит рассмотрению судом в соответствии с правилами об исключительной подсудности по месту нахождения недвижимого имущества.

Судебная коллегия не может согласиться с доводами частной жалобы, поскольку ни ст. 30 ГПК РФ, ни ст. 17 Закона РФ «О защите прав потребителей» подсудность дел по искам, связанным с нарушением прав потребителей, не отнесена к исключительной подсудности, не подлежащей изменению в силу закона»³.

Суд кассационной инстанции, ограничившись пересказом фабулы дела, сделал вывод о том, что «никаких существенных нарушений норм процессуального права со стороны суда и судебной коллегии из представленных документов по доводам кассационной жалобы не усматривается»⁴.

В определении Верховного Суда РФ по рассматриваемому делу указывалось следующее: «Передавая по подсудности дело, суд, с учетом закона, который подлежит применению по данному делу, исходил из того, что земельный участок с жилым домом, являющиеся предметами по спорному договору купли-продажи, расположен в Александровском районе Владимирской области, территория которого подсудна Александровскому городскому суду Владимирской области.

Доводы кассационной жалобы основаны на ином толковании норм права.

Следует отметить также, что одним из принципов верховенства права является принцип правовой определенности, который предусматривает недопустимость пересмотра окончательного решения суда исключительно в целях проведения повторного слушания по делу и постановления нового решения.

Оснований полагать, что при рассмотрении дела были допущены фундаментальные нарушения норм материального или процессуального права, которые, исходя из практики Европейского Суда по правам человека, позволяют отменить вступившие в законную силу судебные постановления и нарушить принцип правовой определенности, не имеется»⁵.

Основные вопросы, которые затрагиваются комментируемым делом, звучат следующим образом: подпадает ли иск о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества под категорию исков о правах на такое имущество (ч. 1 ст. 30 ГПК РФ), и будет ли нарушение судом правил о подсудности фундаментальным нарушением, которое является основанием для отмены состоявшихся по такому делу судебных актов.

² Определение Зюзинского районного суда г. Москвы от 30.03.2012 г. по делу № 1262/2012.

³ Апелляционное определение Московского городского суда от 26.04.2012 г. по делу № 1262/2012.

⁴ Кассационное определение Московского городского суда от 19.06.2012 г. № 4г/2-4497/12.

⁵ Определение Верховного Суда РФ от 07.08.2012 г. № 5-КФ12-2305.

1. Статьей 28 ГПК РФ установлено общее правило подсудности, согласно которому иск предъявляется в суд по месту жительства ответчика-гражданина или месту нахождения организации. Часть 1 ст. 30 ГПК РФ предусматривает исключение из этого правила, устанавливая, что иски о правах на земельные участки, участки недр, здания, в том числе жилые и нежилые помещения, строения, сооружения, другие объекты, прочно связанные с землей, а также об освобождении имущества от ареста предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов или арестованного имущества (исключительная подсудность).

Можно ли отнести иск о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества к категории исков о правах на недвижимость, распространив тем самым на него действие ч. 1 ст. 30 ГПК РФ?

Отвечая на поставленный вопрос, нельзя игнорировать подходы, сформировавшиеся в практике арбитражных судов, поскольку в арбитражном процессе существуют схожие правила подсудности. Статья 35 АПК РФ в качестве общего правила устанавливает, что иск предъявляется в арбитражный суд субъекта Российской Федерации по месту нахождения или месту жительства ответчика. В то же время ч. 1 ст. 38 АПК РФ предусматривает исключение из этого правила, закрепляя положение, согласно которому иски о правах на недвижимое имущество предъявляются в арбитражный суд по месту нахождения этого имущества (исключительная подсудность).

В связи с возникающими в практике арбитражных судов вопросами при определении подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество и целях формирования единообразной и правильной практики рассмотрения подобных споров Высшим Арбитражным Судом РФ была предпринята попытка определить круг дел, подпадающих под названное правило об исключительной подсудности. Абзацем вторым п. 1 постановления Пленума ВАС РФ от 12.10.2006 г. № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество» (далее – Постановление № 54) к искам, подсудность которых определяется *местом нахождения недвижимого имущества*, прямо отнесены:

- иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения;
- иски об устранении нарушения права, не связанных с лишением владения;
- иски об установлении сервитута;
- иски о разделе имущества, находящегося в общей собственности;
- иски о признании права;
- иски об установлении границ земельного участка;
- иски об освобождении имущества от ареста;
- иски, в которых удовлетворение заявленного требования и его принудительное исполнение повлечет необходимость государственной регистрации возникновения, ограничения (обременения), перехода, прекращения прав на недвижимое имущество или внесение записи в Единый государственный реестр прав в отношении сделок, подлежащих государственной регистрации.

В совместном постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление № 10/22) перечень дел, подпадающих под положения об исключительной подсудности, сформулирован несколько по-иному: «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».

Является очевидным, что перечень, содержащийся в Постановлении № 10/22, носит открытый характер. С учетом того, что в практике арбитражных судов возникли проблемы с пониманием того, какие еще иски могут быть отнесены к категории дел, подсудность которых определяется местом нахождения недвижимого имущества, Президиум ВАС РФ в одном из постановлений по конкретному делу дал следующие разъяснения: «...положение постановления N 10/22 устанавливает неисчерпывающий перечень исков, относящихся к категории исков о правах на недвижимое имущество. Однако, несмотря на неисчерпывающий характер этого положения, оно не предусматривает отнесения исков, предметом которых являются требования *не вещного, а обязательственного характера* (курсив мой. – М.Р.), к искам, к которым применяются правила об исключительной подсудности»⁶. Этому разъяснению Президиумом ВАС РФ была придана обязательная сила⁷.

С изложенной Президиумом позицией сложно не согласиться. Но она нуждается в дополнительной аргументации.

При нарушении права собственности или иного вещного права (например, при незаконном изъятии имущества или оспаривании права собственности) подлежат применению специальные меры гражданско-правовой защиты, предусмотренные гл. 20 ГК РФ. Поскольку речь идет о защите абсолютных прав, то эти специальные меры возможно использовать против любого третьего лица, допустившего нарушение. С учетом этого и исходя из потребности обеспечить титульному владельцу недвижимого имущества эффективную защиту его прав, законодатель установил правило об исключительной подсудности исков о правах на недвижимость. Это позволяет «аккумулировать» в одном суде все дела, касающиеся прав на один и тот же объект недвижимости, и исключает возможность одновременного вынесения различных (противоречивых) решений, признающих вещные права различных лиц на одно и то же недвижимое имущество.

Совершенно другая ситуация складывается применительно к делам, возникающим из обязательственных правоотношений. Обязательственные отношения – это отношения относительные, связывающие конкретных лиц, и нарушение здесь может допустить лишь одна из сторон обязательства. Поэтому пострадавшая сторона вправе прибегнуть к специальным обязательственно-правовым способам защиты, рассчитанным именно на случай, когда собственник вещи (имущества) связан с нарушителем обязательством. Причем соответствующее исковое требование должно предъявляться к контрагенту-нарушителю с соблюдением общего правила подсудности либо, если стороны согласовали подсудность возникающих между ними споров, правила о договорной подсудности, либо, если иск возник из обязательственных отношений потребителя и предпринимателя, - исходя из выбора подсудности потребителем (если истец потребитель). Вследствие сказанного даже в ситуации, когда, например, объектом договора выступало недвижимое имущество, но иск основан на невыполнении одним из контрагентов своего обязательства, применению подлежат уже не вещно-правовые, а обязательственно-правовые способы защиты прав, и подсудность этих требований не может определяться местом нахождения объекта договора.

Резюмируя вышесказанное, можно заключить, что рассматриваемое исковое требование о расторжении договора купли-продажи, заключенного потребителем с предпринимателем, не входит в категорию исков о праве на недвижимое имущество.

⁶ Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 20.12.2011 № 9924/11 по делу № А40-62274/09-7-471.

⁷ «Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий».

Подсудность этого искового требования должна определяться по правилам ч. 7 ст. 29 ГПК РФ и п. 2 ст. 17 Закона защите прав потребителей (по выбору истца)

Следовательно, при определении подсудности этого дела судом первой инстанции была допущена грубейшая судебная ошибка, которая так и не была исправлена вышестоящими судебными инстанциями. Таким образом, исковое требование Е. было рассмотрено судом, компетенция которого на это дело не распространялась.

2. При решении вопроса относительно того, является ли нарушение подсудности тем обстоятельством, которое должно влечь отмену вынесенных по делу судебных актов, нужно учитывать следующее.

Прежде всего – то, что ч. 1 ст. 47 Конституции Российской Федерации предусмотрено, что никто не может быть лишен права на рассмотрение его дела в том суде и тем судьей, к подсудности которых оно отнесено законом. Таким образом, нельзя не признать, что нарушение правил подсудности, приводящее к тому, что дело рассматривается судом, к подсудности которого оно законом не отнесено, является нарушением основополагающих – конституционных – прав.

Позиции, что нарушения правил подсудности являются существенными (фундаментальными) нарушениями, придерживается и Европейский Суд по правам человека. В постановлении по делу «Пшеничный против России» им, в частности, отмечалось, что «предшествующие судебные разбирательства были запятнаны допущенными фундаментальными дефектами, такими как, в частности, ошибка подсудности, существенные процессуальные нарушения или злоупотребление властью»⁸.

С учетом сказанного, следует исходить из того, что нарушение судом правил подсудности должно приравниваться к нарушениям основополагающих принципов гражданского процесса – независимости судей, гласности судебного разбирательства, равенства всех перед законом и судом. А подобные «отступления» от принципов гражданского процесса должны влечь отмену состоявшихся по делу судебных актов даже в условиях отсутствия в ГПК РФ прямой нормы, предусматривающей такую отмену.

Вышесказанное не позволяет согласиться с выводом, содержащимся в судебном акте Верховного Суда РФ, согласно которому при рассмотрении комментируемого дела судами не было допущено фундаментальных нарушений. Поскольку в результате вынесенного Зюзинским районным судом г. Москвы определения (поддержанного всеми последующими судебными инстанциями) дело истца было рассмотрено по существу судом, к подсудности которого оно законом не отнесено (то есть неуполномоченным судом), то имело место нарушение право истца на суд, гарантированное п. 1 ст. 6 Конвенции и ч. 1 ст. 47 Конституции Российской Федерации. Пресечение подобных нарушений возможно только путем отмены вынесенных по делу незаконных (вынесенных с превышением компетенции) судебных актов.

⁸ Постановление Европейского суда по правам человека по делу Пшеничный против России (Pshenichy v. Russia) от 14.02.2008 г. жалобе № 30422/03.