

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС17-11800

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 октября 2017 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Попова Г.Г., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Косарева Алексея Сергеевича (г.Долгопрудный) на решение Арбитражного суда Московской области от 11.01.2017, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.03.2017 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 06.06.2017 по делу № А41-80163/2016,

у с т а н о в и л:

индивидуальный предприниматель Косарев Алексей Сергеевич (далее – предприниматель) обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – управление) о признании незаконным решения об отказе в государственной регистрации договора уступки права (требования) от 16.12.2014 и обязанности осуществить государственную регистрацию данного договора.

Решением Арбитражного суда Московской области от 11.01.2017, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.03.2017 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 06.06.2017, в удовлетворении требований отказано.

Предприниматель, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального права, обратился в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре судебных актов в кассационном порядке.

Дело 11.09.2017 истребовано из Арбитражного суда Московской области.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы предпринимателя вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 16.12.2014 между обществом с ограниченной ответственностью «Самолет Девелопмент» (застройщик, далее – общество «Самолет Девелопмент») и Смирновым Сергеем Алексеевичем (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве № ЛЮБ-1/6/167-1335И.

По условиям данного договора застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом по строительному адресу: Московская область, г. Люберцы, Жилой микрорайон в северо-восточной части г. Люберцы, квартал 2, 1-й пусковой комплекс, дом № 6, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать участнику долевого строительства квартиру № 167 (проектный номер) в секции 2 этого дома.

В соответствии с пунктом 2.5 договора срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства по акту не позднее 28.02.2016 включительно.

Поскольку объект долевого участия в строительстве Смирнову С.А. в установленный срок передан не был, последний заключил с предпринимателем (цессионарий) договор цессии от 14.07.2016.

Согласно пункту 1.1 указанного договора цедент передает (уступает), а цессионарий принимает право (требование) в отношении общества «Самолет Девелопмент», возникшее у cedenta в связи с ненадлежащим исполнением должником условий договора участия в долевом строительстве от 16.12.2014 № ЛЮБ-1/6/167-1335И в части получения (взыскания) от должника неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства,

предусмотренной статьей 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ), а также неустойки (штрафа) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований о выплате указанной неустойки в соответствии с Федеральным законом «О защите прав потребителей».

Как следует из пункта 1.2 договора от 14.07.2016 долг по неустойке и штрафу был переуступлен предпринимателю за период времени с 29.02.2016 до даты подписания акта приема-передачи объекта.

Право (требование) самого объекта долевого строительства от цедента к цессионарию не переходит (пункт 1.4 договора уступки права (требования).

Предприниматель 27.07.2016 обратился в управление с заявлением о государственной регистрации договора цессии от 14.07.2016.

Управлением 05.08.2016 со ссылкой на статью 11 Закона № 214-ФЗ, пункт 2 статьи 346 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статью 35 Семейного кодекса Российской Федерации принято решение № 50/022/008/2016-6726 о приостановлении государственной регистрации, поскольку на государственную регистрацию не представлены документы, подтверждающие полное исполнение участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены либо письменное согласие застройщика на переуступку прав требования, документы, подтверждающие исполнение обязательств по кредитному договору или заявление о погашении ипотеки, или согласие банка на отчуждение вышеуказанного права, а также нотариально заверенное согласие супруги Косарева А.С. на совершение сделки.

Данное решение управления послужило основанием для обращения предпринимателя в суд с заявлением по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований предпринимателя, суды, руководствуясь статьей 6, пунктом 2 статьи 11, статьей 17 Закона № 214-ФЗ, пунктами 1, 5 статьи 2, пунктом 3 статьи 9, пунктом 1 статьи 13, пунктом 1 статьи 18, пунктом 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), статьей 164, пунктом 1 статьи 382, статьей 384 ГК РФ, пришли к выводу, что право требования взыскания неустойки, предусмотренной законом, не связано с правами на недвижимое имущество, дольщиком были уступлены права требования не по договору на долевое участие в строительстве, а право требования законной неустойки, никак не изменяющее условия зарегистрированной сделки, что исключает государственную регистрацию такого договора уступки права. Обязательства, не влекущие обременения на недвижимость, регистрации не подлежат.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматель, ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить принятые по делу судебные акты и требования удовлетворить.

Податель жалобы ссылается на то, что согласно пункту 2 статьи 389 ГК РФ соглашение об уступке требования по сделке, требующей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 12 Закона № 122-ФЗ права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

Как следует из пункта 3 статьи 4 Закона № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Таким образом, по мнению заявителя, договор уступки права (требования) неустойки по договору участия в долевом строительстве, зарегистрированному в установленном законом порядке, также подлежит государственной регистрации.

Приведенные в жалобе предпринимателя доводы о существенном нарушении судами трех инстанций норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу индивидуального предпринимателя Косарева Алексея Сергеевича передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 05 декабря 2017 года в 11 ч. 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Попова Г.Г.