



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

121260, г. Москва, ул. Поварская, д. 15,  
тел.: +7 (495) 690-54-63, <http://vsrf.ru>

№ 18-КАД20-15-К4

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

14 октября 2020 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Хаменкова В.Б.,

судей Николаевой О.В. и Нефедова О.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Некрасова Антона Александровича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 ноября 2019 года и кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 марта 2020 года по административному делу № 2а-6371/2019 по административному исковому заявлению Некрасова А.А. к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю о признании незаконным решения о приостановлении государственной регистрации договора уступки прав (требований) по договору долевого участия в строительстве жилого дома, об обязанности осуществить регистрацию договора.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Николаевой О.В., выслушав представителя административного истца Некрасова А.А. по доверенности Кумпала А.Н., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

3 августа 2015 года между ООО «СтройМеталлИнвест» (застройщик) и ООО «ПКК «Опора» (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве № Ж/3 163/164/165/166/167/168/169/170/171/172 (далее – Договор от 3 августа 2015 года), по условиям которого застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объекты долевого строительства, в том числе квартиру с условным номером [REDACTED], общей площадью 45,33 кв. м, расположенную на втором этаже, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. [REDACTED]. Договор зарегистрирован административным ответчиком 27 августа 2015 года, номер регистрации 23-23/001/817/2015-4681.

10 декабря 2015 года между ООО «ПКК «Опора» (цедент) и П [REDACTED] (цессионарий) заключен договор уступки права требования (цессии), по условиям которого цедент уступает, а цессионарий принимает в полном объеме право требования к застройщику по Договору от 3 августа 2015 года.

25 января 2019 года Некрасов А.А. (цессионарий) и П [REDACTED] (цедент) также заключили договор уступки прав (цессии) по Договору от 3 августа 2015 года (далее также – договор уступки) и в этот же день обратились в Управление Росреестра по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации договора.

Решением Управления Росреестра по Краснодарскому краю, оформленным уведомлением от 5 февраля 2019 года, регистрационные действия в отношении договора уступки от 25 января 2019 года приостановлены в соответствии с пунктом 37 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в связи с поступлением 27 февраля 2018 года постановления судебного пристава-исполнителя и 19 декабря 2018 года постановления Октябрьского районного суда г. Краснодара, а также постановления судебного пристава-исполнителя от 19 июня 2018 года об объявлении запрета на совершение регистрационных действий.

Некрасов А.А., считая данное решение нарушающим его права, обратился в суд с административным иском о признании его незаконным и возложении на административного ответчика обязанности осуществить регистрацию договора уступки от 25 января 2019 года, ссылаясь на то, что им был представлен необходимый пакет документов.

В обоснование заявленных требований указал, что наложение ареста на земельный участок, на котором возводится объект долевого строительства, не может служить основанием для приостановления

государственной регистрации договора, не связанного с распоряжением объектом недвижимости и подлежащего обязательной регистрации в силу прямого указания в пункте 3 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ). Совершение регистрационных действий в отношении договора уступки не влечет отчуждения объекта недвижимости, не изменяет его характеристик и стоимости, а лишь изменяет запись об участнике долевого строительства по ранее заключенному и зарегистрированному договору долевого участия.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 29 июля 2019 года административное исковое заявление удовлетворено.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 ноября 2019 года, признанным законным кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 марта 2020 года, решение суда первой инстанции отменено, в удовлетворении административного искового заявления отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Некрасов А.А. просит об отмене апелляционного и кассационного определений и оставлении решения суда первой инстанции в силе.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 14 июля 2020 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 25 сентября 2020 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Проверив материалы дела, выслушав представителя административного истца Некрасова А.А. по доверенности Кумпала А.Н., поддержавшего доводы кассационной жалобы, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами апелляционной

и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела допущены такого рода нарушения.

Отношения, возникающие по поводу уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, регулируются общими положениями главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве, а также Федеральным законом № 214-ФЗ.

Одной из целей принятия Федерального закона № 214-ФЗ является гарантия защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства (пункт 1 статьи 1).

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора долевого участия до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (пункт 2 статьи 11 Федерального закона № 214-ФЗ).

Согласно пункту 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. При этом право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права, если иное не предусмотрено законом или договором (пункт 1 статьи 384).

Как установлено судами и следует из материалов дела, в рамках уголовного дела, возбужденного в отношении генерального директора ООО «СтройМеталлИнвест» по факту совершения им мошенничества, судом наложен арест на имущество, находящееся в собственности указанного общества, в том числе на земельный участок и расположенные на нем дома, литеры 1, 2 и 3, по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. [REDACTED]

В целях обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска судебным приставом объявлен запрет на совершение регистрационных действий по исключению из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), а также регистрации ограничений и обременений в отношении указанного земельного участка и расположенного на нем многоквартирного дома, в котором находится объект долевого строительства.

Удовлетворяя заявленные Некрасовым А.А. требования, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что запрет на регистрационные действия в отношении недвижимого имущества застройщика, в том числе на объект долевого строительства, в отношении которого к административному истцу на основании договора уступки перешло право требования исполнения договора участия в долевом строительстве, не является препятствием для совершения регистрационных действий в отношении договора цессии, поскольку государственная регистрация такого договора не влечет

изменение объема прав и обязанностей сторон по договору долевого участия в строительстве.

Отменяя судебный акт суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований, судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда посчитала, что нахождение указанного недвижимого имущества под арестом на момент рассмотрения заявления о регистрации договора цессии для регистрирующего органа имело правовое значение в силу пункта 37 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, в соответствии с которым осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если в регистрирующий орган поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом.

При этом суд апелляционной инстанции указал, что действующее законодательство не предполагает осуществление государственной регистрации прав, если в отношении регистрируемого объекта недвижимости имеются аресты, запреты или иные ограничения, препятствующие проведению государственной регистрации.

Такая позиция признана правильной судебной коллегией по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции.

Вместе с тем судами апелляционной и кассационной инстанций не принято во внимание, что в силу положений пункта 2 статьи 11 Федерального закона № 214-ФЗ, пункта 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору уступки к административному истцу как новому кредитору переходят все права и обязанности по договору долевого участия в строительстве, он заменяет участника долевого строительства в отношениях с застройщиком, то есть изменяется лишь субъектный состав участников ранее возникшего обязательства на стороне кредитора, содержание существующих между ними взаимных прав и обязанностей остается неизменным.

При этом уступка права требования не изменяет положение объекта недвижимости, в отношении которого заключен договор долевого участия в строительстве (квартиры), нового обременения в отношении его не возникает.

В связи с этим наложенный в рамках уголовного дела запрет на совершение регистрационных действий не может являться препятствием к внесению в ЕГРН записи о замене участника долевого строительства в уже существующем обязательстве.

Указанное выше свидетельствует о допущенных судами существенных нарушениях норм материального права, которые повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможны

восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов Некрасова А.А., а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает обжалуемые судебные акты подлежащими отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции в ином составе судей.

При новом рассмотрении суду апелляционной инстанции следует учесть, что административное исковое заявление в части требований об обязанности административного ответчика зарегистрировать право собственности Некрасова А.А. на квартиру в силу статьи 16 Закона № 218-ФЗ подлежит удовлетворению при условии, что многоквартирный дом построен и сдан в эксплуатацию.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 ноября 2019 года и кассационное определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 17 марта 2020 года отменить, направить административное дело на новое апелляционное рассмотрение в Краснодарский краевой суд в ином составе судей.

Председательствующий

Судьи