

**К вопросу о необходимости регистрации договора уступки права требования
законной неустойки по договору участия в долевом строительстве**

Научный руководитель – Моисеев Сергей Владимирович

Мингалеев Павел Рамилевич

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический
факультет, Москва, Россия

E-mail: pavel.mingaleev@yandex.ru

Проблема необходимости регистрации договора уступки права требования законной неустойки по договору участия в долевом строительстве (далее - договор уступки) имеет принципиальное значение в силу положений п. 1 статьи 164 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК), согласно которому правовые последствия по сделке, подлежащей государственной регистрации, возникают с момента такой регистрации. Следовательно, отсутствие регистрации в предусмотренном законом порядке лишает цессионария возможности требовать с должника выплаты неустойки.

Суд при разрешении гражданско-правового спора неизбежно должен решить вопрос о наличии у истца нарушенного права, так как изначально участие конкретного лица в процессе связано с предположением, что оно является носителем нарушенного права. Правильное определение стороны по делу способствует разрешению спора по существу и вынесению законного и обоснованного решения, тогда как ошибочный состав сторон является основанием для отмены решения.

Вопрос о наличии у истца права требования выплаты неустойки напрямую зависит от обязанности истца зарегистрировать договор уступки в предусмотренном законом порядке. Однако ни судебная практика, ни практика Росреестра не позволяют дать точного ответа.

По поставленной проблеме существуют следующие основные точки зрения:

1. Договор уступки не подлежит государственной регистрации, так как неустойка не связана с правами на недвижимое имущество и сделок с ним, что исключает государственную регистрацию такого договора уступки права. 2. Уступка права требования законной неустойки никак не изменяет условия зарегистрированной сделки, что исключает государственную регистрацию такого договора уступки права в силу п. 2 статьи 164 ГК. 3. Государственная регистрация уступки прав требования выплаты неустойки необходима и возможна до момента передачи объекта долевого строительства, так как до этого момента неустойка за ненадлежащее выполнение обязательства выступает обеспечительной мерой, и регистрация передачи требования выплаты неустойки осуществляется с учётом наличия действующего обязательства по договору участия в долевом строительстве, предполагающего обременение недвижимости. 4. Уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом. Положение о необходимости государственной регистрации договора цессии по договору долевого участия в строительстве носит императивный характер и не содержит каких-либо исключений в отношении уступки прав требований, непосредственно не связанных с возникновением, переходом, прекращением или ограничением вещных прав на объекты недвижимости. Ограниченный объём тезисов для конференции не позволяет в полной мере раскрыть и обосновать или опровергнуть приведённые аргументы. Однако следует отметить, что современные тенденции оборота и отказы Росреестра в регистрации свидетельствуют об отсутствии

необходимости регистрации договора уступки законной неустойки по договору участия в долевом строительстве.

Источники и литература

- 1) Гражданский процесс: Учебник/ Под ред. М.К. Треушникова. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательский Дом «Городец», 2018.
- 2) Федеральный закон 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».
- 3) «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 № 138-ФЗ.
- 4) Определение ВС РФ от 20 ноября 2014 года № 306-ЭС14-4739.
- 5) Решение арбитражного суда Московской области от 12.12.2016 года по делу № А41-59308/2016.
- 6) Постановление арбитражного суда Московского округа от 16.08.2017 года по делу № А41-59308/2016.
- 7) Определение ВС РФ от 02.11.2016 года № 308-КГ16-15977.