

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ
Постоянный комитет по экономической политике и собственности

ул. Пушкинская, 25, г. Вологда, 160000

РЕШЕНИЕ
постоянного комитета

от 7 апреля 2022 года

Протокол № 7

п. 15 О проекте федерального закона № 77890-8 "О внесении изменений в статью 11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (о государственной регистрации договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве)

Рассмотрев проект федерального закона № 77890-8 "О внесении изменений в статью 11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (о государственной регистрации договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве) (далее – законопроект), внесенный в порядке законодательной инициативы сенатором Российской Федерации Е.Б.Шумиловой, депутаты постоянного комитета по экономической политике и собственности (далее – постоянный комитет) отмечают следующее.

Законопроектом предлагается урегулировать вопросы государственной регистрации договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, в случае, когда такой объект передан новому приобретателю с целью урегулирования прав пострадавших граждан и если на такой земельный участок наложен арест или запрет совершать определенные действия с недвижимым имуществом, либо избран в качестве меры пресечения залог этого земельного участка в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации.

Аналогичная норма предусмотрена частью 5.1 статьи 16 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве" в отношении государственной регистрации права собственности на объекты долевого строительства. Положения части 5.1 статьи 16 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве" применяются при государственном кадастровом учете

многоквартирного дома, государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства или для государственной регистрации перехода права собственности на такой объект, а также для государственной регистрации права общей долевой собственности участника (участников) долевого строительства на указанный земельный участок, и не связаны с регистрацией соглашений об изменении/расторжении договоров или переходе прав и обязанностей по таким договорам.

Таким образом указанное положение не распространяется на отношения связанные с переуступкой права по таким договорам и вынуждает граждан - участников долевого строительства, чьи права восстановлены путем передачи имущества новому застройщику обращаться за защитой своих прав и свобод в судебные инстанции. При этом статьей 6 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено что в случаях, когда отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

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 "Об участии в долевом строительстве".

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве" одной из целей его принятия является гарантия защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

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 "Об участии в долевом строительстве").

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).

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

Данная позиция согласуется с решением Верховного суда Российской Федерации (Кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 24 января 2020 г. N 5-КА19-59), согласно которому установлено, что имущество в отношении которого по договору уступки возникает право требования, не

является имуществом, принадлежащим застройщику на праве собственности, за счет которого могут быть исполнены обязательства последнего перед третьими лицами, в связи с чем государственная регистрация договора уступки прав требований не влечет за собой правовых последствий в части изменения каких-либо прав застройщика в отношении принадлежащего ему недвижимого имущества. Кроме того, совершение действий по регистрации договора уступки прав требований не влечет изменение прав и обязанностей сторон по договору долевого участия в строительстве жилого дома.

Ст. ст. 35, 40 Конституции Российской Федерации гарантировано, что каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

По состоянию на 1 июня 2021 г. в Единый реестр проблемных объектов включено 2910 домов. Наблюдательным советом публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан участников долевого строительства" приняты решения о достройке проблемных объектов и передаче квартир более 44 тысячам гражданам - участникам долевого строительства.

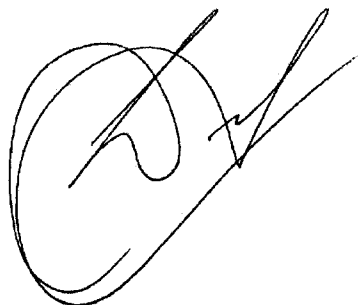
Принятие данного законопроекта позволит более 44 тыс. гражданам Российской Федерации надлежаще распорядиться своим правом участников долевого строительства, реализовать свое имущество и зарегистрировать в установленном порядке договора уступки права требования по договорам участия в долевом строительстве, не дожидаясь завершения достройки проблемного объекта.

Постоянный комитет РЕШИЛ:

1. Поддержать проект федерального закона № 77890-8 "О внесении изменений в статью 11 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2. Внести на 9-ю сессию Законодательного Собрания области соответствующий проект постановления (прилагается).

Председатель
постоянного комитета



С.А. Добреид