



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
04 марта 2019 года

Дело №А41-2398/19

Резолютивная часть объявлена 04 марта 2019 года
Полный текст решения изготовлен 04 марта 2019 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Е.М. Новиковой,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Т.И. Поповой,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело
по заявлению Индивидуального предпринимателя Кондратьевой Марии Владимировны о
признании незаконным решения Управления федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии по Московской области,
третье лицо – Котикова К.В.
при участии – согласно протоколу от 04.03.2019

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Кондратьева Мария Владимировна (заявитель) обратилась в арбитражный суд с заявлением к Управлению федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (заинтересованное лицо) со следующими требованиями:

Признать незаконным решение № 50/021/008/2018-63776 от 17.12.2018 Управления Росреестра по Московской области, выразившееся в приостановлении государственной регистрации Договора цессии № 18/2017 от 12.08.2017.

Обязать Управление Росреестра по Московской области осуществить государственную регистрацию Договор цессии № 18/2017 от 12.08.2017.

В судебном заседании заявитель настаивал на удовлетворении своих требований.

Представитель заинтересованно лица по заявлению возражал по основаниям оспариваемого решения.

Третье лицо в судебное заседание представителя не направило, в материалах дела имеются доказательства его надлежащего извещения о времени и месте судебного заседания.

Дело рассматривается по имеющимся документам в его отсутствие в порядке ст.ст.123, 156 АПК РФ.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

20.07.2016 между ООО «Котар» и Котиковой К.В. был заключен договор № 484-2-4-407/2016ВВ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

Согласно п. 1 ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

РФ» №214-ФЗ от 30.12.04 (далее - ФЗ № 214) застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с п. 2 ст. 6 ФЗ № 214 в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В связи с просрочкой исполнения застройщиком обязательства по передаче участнику долевого строительства объектов долевого строительства и возникновением у участника долевого строительства в данной связи права требования с застройщика неустойки за прострочку передачи объектов долевого строительства, 12.08.2017 между Котиковой К.В. (Цедент) и ИП Кондратьевой М.В. (Цессионарий) был заключен Договор уступки права (требования) № 18/2017, по условиям которого цедент передает (уступает), а цессионарий принимает право (требование) в отношении застройщика, возникшее у цедента в связи с ненадлежащим исполнением застройщиком условий договора № 484-2-4-407/2016ББ от 20.07.2016 участия в долевом строительстве в части получения (взыскания) от должника неустойки, предусмотренной ст. 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 РФ», а также штрафа.

Поскольку договор уступки права требования по договору долевого участия в силу ст.17 ФЗ №214 и ст.452 ГК РФ подлежит государственной регистрации, указанный договор цессии был передан сторонами договора для государственной регистрации в Управление Росреестра по Московской области.

Однако регистрирующий орган уведомлением №50/021/008/2018-63776 от 17.12.2018 приостановил государственную регистрацию Договора цессии.

Полагая указанное решение Управления Росреестра по Московской области незаконным, заявитель обратился в суд с настоящим заявлением.

В соответствии с ч. 4 ст. 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, в круг обстоятельств подлежащих установлению при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных актов, действий (бездействия) государственных органов входит проверка соответствия оспариваемого акта закону или иному нормативно-правовому акту и проверка факта нарушения оспариваемым актом, действием (бездействием) прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 №6/8 «О

некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» ненормативный правовой акт может быть признан недействительным, а решения и действия незаконными при одновременном их несоответствии закону и нарушении прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с пунктами 1, 3 статьи 382 ГК РФ 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.

Статьей 384 ГК РФ предусмотрено, что если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты. Согласно п. 1 ст. 131 ГК РФ, п.6 ст.1 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о государственной регистрации) государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 1 статьи 389 ГК РФ сделка уступки права требования оформляется в той же форме, в которой была совершена сделка, на основании которой возникли уступаемые права.

Отношения сторон по поводу заключения и исполнения договоров участия в долевом строительстве регулируются Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» (далее - ФЗ № 214-ФЗ).

Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом (пункт 3 статьи 4 Закона №214-ФЗ).

В настоящем деле договор участия в долевом строительстве, по которому передано право требования неустойки и штрафа, был зарегистрирован в установленном законом порядке.

В соответствии с Информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.10.2007г. №120 на обязательство по уплате неустойки, как меры ответственности, распространяются положения ГК РФ о перемене лиц в обязательстве. Законодательство не содержит запрета в отношении уступки права (требования) на уплату неустойки, в силу чего данная уступка не противоречит закону.

Согласно пункту 2 статьи 389 ГК РФ уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом.

Договор уступки прав требований по указанному договору участия в долевом строительстве, зарегистрированному в установленном законом порядке, также подлежит государственной регистрации.

Положения о необходимости государственной регистрации договора цессии, если уступка требования имеет место по сделке, требующей государственной регистрации, 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.

Аналогичная правовая позиция содержится в Определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.02.2013г. по делу №ВАС-1787/13, Определении Верховного Суда Российской Федерации от 20.11.2014г. №306-ЭС14-4739, определении Верховного Суда Российской Федерации от 12.04.2018г. №305-ЭС17-17670.

Таким образом, договор уступки права требования подлежит государственной регистрации, а решение № 50/021/008/2018-63776 от 17.12.2018 Управления Росреестра по Московской области, выразившееся в приостановлении государственной регистрации Договора цессии № 18/2017 от 12.08.2017, по заявленным основаниям является незаконным.

Статьей 198 АПК РФ установлено, что граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными (ч. 2 ст. 201 АПК РФ).

При таких условиях, изучив и оценив в совокупности все представленные в материалах дела доказательства, суд находит незаконным и нарушающим права законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности оспариваемое решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о приостановлении государственной регистрации Договора цессии № 18/2017 от 12.08.2017, в связи с чем требования заявлены обоснованно и подлежат удовлетворению с возложением расходов по госпошлине на заинтересованное лицо.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110,167-170, 176, 198-201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Признать незаконным решение № 50/021/008/2018-63776 от 17.12.2018 Управления Росреестра по Московской области, выразившееся в приостановлении государственной регистрации Договора цессии № 18/2017 от 12.08.2017.

Обязать Управление Росреестра по Московской области осуществить государственную регистрацию Договор цессии № 18/2017 от 12.08.2017.

Взыскать с Управления Росреестра по Московской области в пользу ИП Кондратьевой Марии Владимировны 300 руб. расходов по госпошлине.

Возвратить ИП Кондратьевой Марии Владимировне из федерального бюджета 2700 руб. излишне оплаченной государственной пошлины по платежному поручению от 14.01.2019 № 2.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия.

Судья

Е.М. Новикова