

Изменения за последний месяц  
КонсультантПлюс, 28.09.2018

## ПУТЕВОДИТЕЛЬ ПО СДЕЛКАМ

### УСТУПКА ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПО ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

#### Понятие

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ (ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

Право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона (п. 1 ст. 382 ГК РФ). При этом к продаже имущественных прав применяются общие положения о купле-продаже, если иное не вытекает из содержания или характера этих прав (п. 4 ст. 454 ГК РФ).

#### Особенности договора

1. Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 2 ст. 382 ГК РФ). Таким образом, в силу данной нормы и ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ участник долевого строительства после уплаты им цены договора вправе без согласия застройщика уступить права по договору участия в долевом строительстве третьим лицам.

Если участник не уплатил цену договора, то он вправе уступить права по договору участия в долевом строительстве третьим лицам одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, и с получением соответствующего согласия застройщика. Такой вывод следует из совокупности норм п. 2 ст. 391 ГК РФ, ч. 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

**Внимание!** Исходя из принципа свободы договора (п. 1 ст. 1, ст. 421 ГК РФ), можно прийти к выводу о том, что условие договора участия в долевом строительстве о запрете уступки прав по такому договору до полной оплаты цены договора участия в долевом строительстве не противоречит законодательству. Данный вывод подтверждается судебной практикой (см., например, Постановление ФАС Дальневосточного округа от 23.03.2007, 16.03.2007 N Ф03-А04/07-2/290 по делу N А04-7767/06-14/817).

2. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (ч. 2 ст. 11

---

Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

3. Соглашение об уступке требования по сделке, подлежащей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, который установлен для регистрации этой сделки, если иное не определено законом (п. 2 ст. 389 ГК РФ).

Договор участия в долевом строительстве и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (ст. 17 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

Для третьих лиц соглашение (договор) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве считается заключенным с момента государственной регистрации (п. 3 ст. 433 ГК РФ).

4. Цена уступки прав требований по договору уплачивается после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке, если cedentом по нему является юридическое лицо. За несоблюдение данного порядка указанное юридическое лицо несет ответственность согласно законодательству РФ (ч. 3, 4 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

5. В случае когда права требований по договору участия в долевом строительстве уступает участник долевого строительства, являющийся владельцем счета эскроу, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) о такой уступке переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства (ч. 10 ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

### **Существенные условия**

Это условия, обязательные для договоров данного вида. Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (п. 1 ст. 432 ГК РФ). Без них договор будет считаться незаключенным.

*Существенными условиями являются:*

- сведения об обязательстве, из которого вытекает право требования (п. 1 ст. 382 ГК РФ).

Поскольку право требования вытекает из договора участия в долевом строительстве, все реквизиты указанного договора (номер и дату заключения, а также иные сведения, позволяющие установить объем уступаемых требований) необходимо указать в договоре уступки.



См. дополнительно:

- уступка денежного требования (цессия).

---