**Информация для дольщиков ЖК «Кристалл»,**

**требования которых основаны на договоре цессии**

**с юридическими лицами**

Фонд зашиты прав граждан-участников долевого строительства Вологодской области информирует дольщиков ООО «Инвестстройзаказчик» («ЖК «Кристалл»), требования которых не включены в реестр требований о передаче жилых помещений по причине отсутствия у конкурсного управляющего подтверждения оплаты от первоначального дольщика – юридического лица - подрядчика о наличии следующих правовых норм законодательства Российской Федерации, относящихся к указанной категории споров при рассмотрении их судами:

**Наличие возражений конкурсного управляющего относительно оплаты по договору долевого участия от первоначального дольщика не должно влиять на право конечного цессионария – дольщика на спорное жилое помещение:**

Как отмечал Верховный суд Российской Федерации в Определении ВС РФ от 26.12.2017 г. № 305-ЭС17-14389: «В части иска, касающейся лишения прав на спорное требование конечного цессионария, необходимо учитывать, что расторжение первого соглашения в цепочке сделок по уступке затрагивает только стороны такого соглашения и не должно отражаться на правах третьих лиц, в том числе последующих цессионариев. Конкретные обязательственные условия предшествующих соглашений об уступке не должны затрагивать права лиц, не являющихся сторонами данных соглашений, поскольку такие условия носят относительный характер и не могут связывать третьих лиц (пункт 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации). Исключение могут составлять случаи, когда последующие цессионарии являются недобросовестными, например, когда они действуют согласованно с первым цессионарием в целях исключения возможности осуществить возврат права при расторжении первой цессии».

**Право дольщика на спорное помещение может быть признано судом при наличии доказательств законности оснований возникновения у дольщика права на собственность:**

Определение ВС РФ № 89-КГ15-10 от 13.10.2015 г.:

«Участник долевого строительства, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору путем внесения платы за квартиру в полном объеме, вправе рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств по договору со стороны инвестора, а при неисполнении обязательства другой стороной - требовать защиты своих прав, в том числе и путем предъявления требования о признании права на долю в общей долевой собственности в не завершенном строительством объекте в виде квартиры и определении размера доли в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства.

В силу пункта 59 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если иное не предусмотрено законом иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Признание права является одним из способов защиты права. При этом лицо, считающее себя собственником спорного имущества, должно доказать законность оснований возникновения права собственности на недвижимость ([статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации](https://www.zakonrf.info/gk/12/)).»

**Неполная оплата цедентом (подрядчиком) кредитору (застройщику) не является основанием для отказа в признании установленным и законным права требования цессионария (дольщика) жилого помещения к застройщику. Регистрационные действия по уступке права требования квартиры в отсутствии возражений застройщика свидетельствуют о добросовестности конечного приобретателя и его праве на спорное недвижимое имущество.**

Подобный вывод сделан в апелляционном определении Судебной коллегии Краснодарского краевого суда от 09.07.2020 г. (дело 33-14921/2020).

**Отсутствие в деле доказательств невыполнения работ подрядчиком-цендентом является основанием для признания взаимозачета по договору подряда и договору долевого участия в строительстве реальным, а оплату по договорам долевого участия в строительстве - произведенной первоначальным дольщиком.**

# К таким выводам пришел Арбитражный суд Центрального округа в [Постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 2 июня 2017 г. N Ф10-5228/16 по делу N А36-1673/2016](http://internet.garant.ru/document/redirect/40191875/0)