

## **Когда для признания права собственности документ о распределении недвижимости необязателен**

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 14.01.2020 N 5-КГ19-225, 2-2293/2018 был сделан вывод: когда для признания права собственности документ о распределении недвижимости необязателен.

Суть Дела: в результате цессии по договору инвестирования в строительство гражданин получил нежилые помещения. Зарегистрировать право собственности на эти объекты он не мог, так как должники по договору не представили необходимых документов. Пришлось обратиться в суд.

Первая и вторая инстанции в иске отказали. Стороны не подписывали акт о реализации инвестиционного проекта в части распределения нежилых помещений. Какая недвижимость должна быть передана, не определено. Право собственности не возникло у инвестора, а значит, и к правопреемнику не перешло.

Верховный суд направил дело на новое рассмотрение. В частности, он отметил следующее. Если должник уклоняется от передачи документов, необходимых для регистрации права собственности, кредитор может обратиться в суд за признанием права на недвижимость. Необязательно использовать механизм исполнительного производства, чтобы должник совершил необходимые действия.

Дом был введен в эксплуатацию, спорные помещения фактически переданы заявителю, который несет расходы на их содержание. Инвестора и его правопреемников нельзя лишить прав на результаты инвестиционной деятельности только из-за того, что нет акта распределения жилых и нежилых площадей.