

УДК 347.214.25 + 347.66

ОХРАНА ОБРЕМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ВОЗНИКШЕГО НА ОСНОВАНИИ ЗАВЕЩАТЕЛЬНОГО ОТКАЗА

О.В. Бумажникова

Адвокатская палата Тверской области

Статья раскрывает проблему обременения жилых помещений на основе завещательного отказа. Автор в работе рассматривает проблему охраны прав отказополучателя на жилое помещение, путем установления публичности такого обременения.

***Ключевые слова:** обременение, жилое помещение, иные вещные права, недвижимое имущество, пробелы в законодательстве Российской Федерации.*

Одним из распоряжений завещателя на случай смерти в соответствии с принципом свободы завещания является завещательный отказ. Специфика завещательного отказа как особого завещательного распоряжения состоит в том, что в данном случае проводником воли завещателя может быть только его наследник. Путем установления завещательного отказа или, что в данном случае то же самое, легата, завещатель возлагает на одного или нескольких своих наследников исполнение за счет наследства обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей (легатариев)), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (п.1 ст.1137 ГК РФ).¹

Как следует из п.2 ст.1137 ГК РФ², если наследник, которому завещан жилой дом (квартира), обремененный правом отказополучателя на пожизненное пользование им, отчуждает этот дом (квартиру), по договору купли-продажи, по договору дарения, мены, право пожизненного пользования сохраняется. Аналогично решается вопрос и в случае, когда такое жилое помещение переходит по наследству.³

Обременение с присущим ему правом следования не возникает, когда отказополучатель (или подназначенное ему лицо) отказывается

¹ См.: Гражданское право. Учебник. Ч.3 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. С.701.

² См.: Часть третья Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ // СЗ РФ, 2001. №49. Ст.455.

³ См. Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: Дело. 2005; Гришаев С.П. Наследственное право. М.: Издательство Юристъ. 2005.

от получения завещательного отказа. При этом отказ от части причитающегося ему имущества, отказ в пользу другого лица, отказ с оговорками или под условием не допускается.⁴

Гражданский оборот предполагает не только признание за субъектом определённых гражданских прав, но и обеспечение их надёжной правовой охраны.⁵ Обременение имущества, возникшее в связи с установлением права третьего лица, также охраняется и защищается законом от всяких посягательств любых лиц, включая и самого собственника такого имущества.⁶ Таким образом, приобретая жилое помещение необходимо проверять, имеются ли какие-либо обременения в отношении такого имущества. Согласно ст.1137 ГК РФ подобное обременение подлежит охране в интересах отказополучателя.

В связи с изложенным, представляется необходимым остановиться на рассмотрении вопроса публичной охраны обременения имущества, возникшего на основании завещательного отказа. В соответствии с ч.3 ст.33 ЖК РФ гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа. Представляется, что в данном случае речь должна идти не о государственной регистрации права, а о государственной регистрации обременения жилого помещения в порядке, установленном п.1 ст.4 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», тогда такие права и обременения при последующем переходе права собственности на такое жилое помещение будут соблюдены.⁷

На основании ч.3 ст.33 ЖК РФ и в противоречие п.1.ст.4 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» такая регистрация не является обязательной и производится на основании заявления отказополучателя. Статья 4, установленная в общих положениях Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», закрепляет положения об обязательности государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. То есть выступает основным

⁴ См.: Пиляева В.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный). Ч.3. М.:Издательство: КноРус, 2002. С.53-54.

⁵ См.: Братусь С.Н. Юридическая ответственность и законность. М.:Юридическая литература, 1976. С.72-79.

⁶ См.: Маттеи У., Е.А. Суханов. Основные положения права собственности (Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права в России). М.:Издательство: Юрист,1999. С.323.

⁷ См.: Михеева Л.Ю. Система прав граждан на жилые помещения // Закон, 2005. №6. С.27.

началом при регистрации прав и имеет императивный характер. Тогда как ч.3 ст.33 ЖК РФ устанавливает диспозитивный характер действий отказополучателя. В целях устранения сомнений предлагается закрепить положение п.1 ст.4 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в ч.3 ст.33 ЖК РФ. Прежде всего, эта регистрация осуществляется в интересах отказополучателя, поскольку в том случае, если на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель возложил обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью, то в силу п.2 ст.1137 ГК РФ при последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу.⁸ Таким образом, с одной стороны, наследник, ставший собственником жилого помещения, не ограничивается в праве распоряжения им, с другой стороны, отказополучатель осуществляет право пользования жилым помещением, входившим в состав наследства.

Так, одна из целей законодателя выражается в придании особой устойчивости правам субъектов гражданско-правовых отношений на имущество, особенно на недвижимость, то есть укрепление этих прав, утверждение единения субъекта с вещью. Для этого обеспечиваются условия, при которых все третьи лица имеют возможность знать об этой вещной связи и всех обременениях.

Например, в отношении договора купли-продажи предусмотрено требование о сообщении наличия или отсутствии прав третьих лиц на предмет договора. Согласно п.1 ст.460 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар. В силу п.2 ст.460 ГК РФ правила, предусмотренные в п.1 ст.460 ГК РФ, соответственно применяются и в том случае, когда в отношении товара к моменту его передачи покупателю имелись притязания третьих лиц, о которых продавцу было известно, если эти притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными.

⁸ См.: Тихомиров М.Ю. Жилое помещение: собственность и иные вещные права (по новому Жилищному кодексу Российской Федерации). М.: «Изд.Тихомирова М.Ю.», 2005; Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред.М.Ю. Тихомирова. М.: "Статут", 2005. С.105-106.

Эта идея ставить в известность обо всех обременениях и притязаниях третьих лиц на имущество, которая в прошлом называлась оглашением вещных прав, имеет очень давние, глубокие исторические корни, поскольку зародилась ещё в древнегерманском праве. Уже тогда передача прав на недвижимость происходила посредством заявления перед судом или в церкви. Обряд сопровождался символическими действиями, чтобы лучше запечатлеться в сознании и памяти присутствующих. Гласность вещных прав на недвижимость может быть определена как средство доведения до сведения любого лица и наделения юридической силой в отношении третьих лиц всех прав, обращённых на недвижимое имущество: собственность и вещные права, входящие в состав права собственности, личные и вещно-правовые затраты, которые могут лечь на плечи граждан.⁹

Такой же вывод следует и из судебной практики. Согласно ст.131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход прекращения подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в органах, осуществляющих государственную регистрацию. Так, суд установил, что ненадлежащее выполнение ... регистрирующим органом положений ч.1 ст.33 Федерального закона от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не должно влечь неблагоприятных последствий для граждан, добросовестно и своевременно выполнивших требования о государственной регистрации совершённых ими сделок, предъявляемые к ним в соответствии с законодательством и практикой, существовавшими на момент их оформления.¹⁰

Придавая значимость институту государственной регистрации права на объект недвижимости, законодатель установил исключительный характер его доказательственной силы. В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Закона о регистрации государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного обременения. Установление этой нормы означает, что до тех пор, пока в судебном порядке не оспорено обременение, во всех гражданских правоотношениях действует принцип незыблемости права, прошедшего государственную регистрацию. При этом во всех несудебных отношениях по поводу права на объект недвижимости не могут быть приняты ссылки на доказательства, подтверждающие незарегистрированное право.

⁹ См.: Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: ВЕК, 1996. С.14.

¹⁰ См.: Архив Заволжского районного суда г.Твери. Дело №2-1021/2007.

Правило об исключительном характере доказательственной силы зарегистрированного обременения будет носить весьма принципиальный характер для гражданского оборота, поскольку исключает внесудебную конкуренцию доказательств по поводу приобретения права на объект недвижимости.¹¹

В связи с изложенным законодателю необходимо дополнить раздел 2 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права» главой 13.1 «Обременение» статьей 217.3 «Государственная регистрация обременения», изложив её в следующей редакции: «Обременение недвижимого имущества подлежит государственной регистрации наряду с регистрацией права собственности и ограничениями»

Список литературы

1. Архив Заволжского районного суда г.Твери. Дело №2-1021/2007.
2. Братусь С.Н. Юридическая ответственность и законность. М.: Юридическая литература, 1976.
3. Гражданское право. Учебник. Ч.3 / Под.ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004.
4. Гришаев С.П. Наследственное право. М.: Издательство Юристъ. 2005.
5. Гуев А.Н. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. М.: Дело. 2005.
6. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М.: "Статут", 2005.
7. Маттеи У., Е.А. Суханов. Основные положения права собственности (Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права в России). М.: Издательство: Юристъ, 1999.
8. Михеева Л.Ю. Система прав граждан на жилые помещения // Закон, 2005. №6.
9. Пиляева В.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный). Ч.3. М.: Издательство: КноРус, 2002.
10. Скворцов О.Ю. Регистрация сделок с недвижимостью: правовое регулирование и судебно-арбитражная практика. М.: «Бизнес-школа «Интел-Синтез», 1998.
11. Тихомиров М.Ю. Жилое помещение: собственность и иные вещные права (по новому Жилищному кодексу Российской Федерации). М.: «Изд.Тихомирова М.Ю.», 2005
12. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: ВЕК, 1996.

¹¹ Скворцов О.Ю. Регистрация сделок с недвижимостью: правовое регулирование и судебно-арбитражная практика. М.: «Бизнес-школа «Интел-Синтез», 1998. С.50-51.

**PROTECTION OF ENCUMBRANCE OF IMMOVABLE
PROPERTY ARISING ON THE BASIS OF A TESTAMENTARY
TRUST**

O.V.Bumazhnikova

The article reveals the problem of encumbrance of residential premises on the basis of a testamentary trust. The author of the work considers the problem of protection of the rights of a legatee for living quarters, by establishing publicity of such encumbrance.

Keywords: encumbrance, premises, other real rights, not personal estate, gaps in the legislation of the Russian Federation.

Об авторе:

БУМАЖНИКОВА Ольга Викторовна - кандидат юридических наук, Адвокат Адвокатской палаты Тверской области, адвокатский кабинет №213 (Российская Федерация, Тверская область, город Тверь), e-mail:bumazhnikova.olga@yandex.ru.