НАСЛЕДОВАНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

И.Е. МАНЫЛОВ

Предисловие

Проблемам правового регулирования наследственных отношений посвящено достаточно большое количество фундаментальных исследований и научно-практических работ. Немало внимания уделено и вопросам специфики правового режима жилых помещений. Вместе с тем именно сейчас представляется актуальным осмысление проблематики наследования жилых помещений с учетом вступления в силу двух новейших законодательных актов: части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации <\*> и Жилищного кодекса Российской Федерации <\*\*>.

--------------------------------

<\*> Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. N 49. Ст. 4552.

<\*\*> Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. N 1 (ч. 1). Ст. 14.

Сравнительно небольшой период действия этих важнейших актов уже показал, с одной стороны, жизнеспособность вновь принятых положений, касающихся наследования жилья, с другой - необходимость корректировки отдельных норм в направлении взаимного согласования положений наследственного и жилищного законодательства.

Интерес к вопросам наследования, а уж тем более к вопросам наследования жилых помещений, безусловно, возрастает и впредь будет только увеличиваться. Существенно расширившийся за последние годы круг граждан - собственников жилья на самом деле представляет собой в большей степени слой людей, не искушенных в вопросах управления своей собственностью и зачастую не способных самостоятельно определить судьбу своего жилища. В этом смысле формирующееся в настоящее время законодательство играет на данном этапе прежде всего просветительскую роль. О многих своих возможностях и последствиях своих решений граждане могут узнать только из положений закона и комментариев юристов-профессионалов. Юристы-правоприменители в условиях недостаточной практики по вновь принятым актам и при множестве не решенных пока законодателем вопросов сами нуждаются в правильном осмыслении и выработке позиций и подходов к решению тех или иных вопросов наследования.

Предлагаемый в данной книге материал одного исследования может стать основой для понимания наиболее важных проблем в сфере наследования жилья и подсказать пути их решения либо побудить к началу дискуссии, которая к таким решениям приведет.

Манылов И.Е. Наследование жилых помещений. – М.: Статут, 2007. - 139 с.

Введение

Сложно переоценить значение в жизни каждого человека такого объекта, как жилое помещение, в особенности в России, где, по словам классика, "жилищный вопрос испортил" уже не одно поколение граждан. На самом деле наличие у человека и близких ему людей своего жилья, пусть даже не отвечающего всем современным требованиям, - это гарантия сохранения и стабильности семьи, а в конечном счете и стабильности всего общества. В числе всех благ, которые связаны с этим фактом, право граждан получать и передавать жилое помещение по наследству является одним из наиболее значимых, в особенности при таких условиях, когда на собственные силы или на помощь в обеспечении жилищем со стороны государства особо рассчитывать не приходится.

Возрождение в стране системы социально-экономических отношений, основанных на использовании рыночных механизмов их регулирования, привело к возникновению довольно широкого круга собственников жилья.

Проводимая государством политика в сфере формирования рынка доступного для граждан жилья во главу угла ставит не только расширение жилищного фонда социального использования и предоставление жилых помещений по договору социального найма всем гражданам, но и формирование частного жилищного фонда, находящегося в собственности граждан (в первую очередь трудоспособной части населения страны), за счет развития рынка недвижимости, создания механизмов кредитования граждан для приобретения жилья и условий, обеспечивающих эффективное использование жилых помещений, качественное управление многоквартирными жилыми домами и их реновацию. Такой подход предопределен положениями ст. 40 Конституции Российской Федерации, которая предусматривает, что жилье предоставляется бесплатно или за доступную плату только малоимущим гражданам. Следовательно, для обеспечения жильем граждан, которые по своему имущественному положению не могут рассчитывать на получение социального жилья, должны существовать иные способы решения жилищной проблемы. Ключевым моментом реализации таких способов как раз и является свободный и эффективный оборот жилой недвижимости, в котором особую роль играет институт наследования, обеспечивающий непрерывность этого оборота и защиту от возможных ограничений, связанных со смертью собственника жилья.

Следует подчеркнуть, что именно нормы наследственного права создают определенность в правовом режиме жилых помещений, а также связанных с ними имущественных прав и обязанностей человека, предусмотренных на случай его смерти. При этом определение судьбы жилого помещения в случае смерти его собственника должно, с одной стороны, в полной мере соответствовать принципам наследственного права, а с другой - осуществляться с учетом особенностей правового режима такого объекта, как жилое помещение.

К указанным особенностям правового режима жилых помещений относятся:

- целевое назначение жилых помещений (ограничение правомочия собственника в использовании жилого помещения, которое допускается только для проживания граждан);

- наличие законодательных установлений по поводу прав пользования жилым помещением у иных лиц помимо самого собственника (члены семьи собственника, лица, находящиеся на иждивении собственника жилого помещения, и иные лица);

- наличие специальных требований по поводу определения судьбы общего имущества собственников жилых помещений в многоквартирном доме, а также мест общего пользования, расположенных внутри жилого помещения, принадлежащего нескольким собственникам;

- наличие специальных институтов, оказывающих существенное влияние на участников наследственных правоотношений, таких как жилищные и жилищно-строительные кооперативы, а также товарищества собственников жилья;

- особый порядок возникновения права собственности на жилые помещения в результате приватизации жилищного фонда.

Рассматривая отношения по поводу наследования жилых помещений, нельзя не отметить, что данные отношения находятся на стыке двух отраслей законодательства: гражданского и жилищного, причем вторая сама по себе является отраслью комплексной <1>. Развитие указанных отраслей происходит не синхронно. Вот уже более 10 лет действуют части первая и вторая Гражданского кодекса Российской Федерации <2>. Именно во многом благодаря этому обстоятельству происходят структурные изменения в сфере гражданского оборота и, в частности, в области оборота жилья. С 1 марта 2002 г. введена в действие и третья часть Гражданского кодекса Российской Федерации <3>, раздел V которой полностью посвящен регулированию наследственных отношений. Складывается значительная судебная практика по наследственным спорам, большая часть которых возникала именно по поводу жилых домов и квартир. Совершенствуется система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним <4>, развивается нотариальная практика.

--------------------------------

<1> Вопрос о комплексном характере жилищного законодательства достаточно подробно исследован в следующих работах: Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа; Толстой Ю.К. Советское жилищное право. 1967; Яковлев В.Ф. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик и режим правового регулирования жилищных отношений // Основы советского жилищного законодательства: Межвуз. сб. науч. тр. Свердловск, 1981; Седугин П.И. Жилищное право. 1997 и др.

<2> Имеется в виду вступление в силу части первой Гражданского кодекса Российской Федерации с 1 января 1995 г. с учетом порядка, установленного Федеральным законом от 30 ноября 1994 г. N 52-ФЗ "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. N 32. Ст. 3302), и части второй Гражданского кодекса Российской Федерации согласно Федеральному закону от 26 января 1996 г. N 15-ФЗ "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. N 5. Ст. 411).

<3> Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. N 49. Ст. 4552.

<4> См.: Комментарий к Закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 4-е изд., перераб. и доп. / Сост. и вводный комментарий П.В. Крашенинникова. М.: СПАРК, 2002.

В отличие от законодательства о наследовании жилищное законодательство до недавнего времени характеризовалось тем, что главным образом было сориентировано на регулирование отношений по предоставлению гражданам жилья за счет государственного и муниципального жилищных фондов в условиях слаборазвитого сектора частного жилья. Такая направленность жилищного законодательства не отвечала современным реалиям. На момент подготовки нового Жилищного кодекса около 70% жилья, которое предоставлялось гражданам на основе договоров социального найма, было приватизировано. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации вступил в силу с 1 марта 2005 г. <\*> С точки зрения отражения ситуации в сфере оборота жилой недвижимости данный акт при всей его новизне нельзя назвать революционным, поскольку он в основном законодательно закрепил те подходы к регулированию отношений в рассматриваемой сфере, которые к моменту его принятия уже фактически сложились на основе правил, установленных гражданским законодательством.

--------------------------------

<\*> Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. N 1 (ч. 1). Ст. 14.

В настоящее время в литературе практически отсутствуют комплексные исследования, которые были бы специально посвящены вопросам, связанным с определением особенностей наследования именно жилых помещений с учетом вновь принятых законодательных актов.

Среди прежних научных исследований, в которых уделяется внимание проблемным аспектам наследования недвижимости, в том числе и жилых помещений, особо следует отметить работы выдающихся российских ученых К.Д. Кавелина, Д.И. Мейера, С.А. Муромцева, В.Н. Никольского, С.В Пахмана, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, В.И. Серебровского, И.М. Тютрюмова, В.А. Умова, П.П. Цитовича, Г.Ф. Шершеневича.

Отдельные вопросы наследования жилых помещений нашли свое отражение также в трудах правоведов-специалистов в области гражданского права новейшего времени М.И. Брагинского, Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинникова, А.Л. Маковского, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, О.Ю. Шилохвоста, В.Ф. Яковлева, К.Б. Ярошенко и др.

Вместе с тем, отмечая значительный накопленный опыт в научном исследовании рассматриваемой темы, необходимо констатировать потребность в комплексном исследовании как общетеоретических вопросов правового регулирования наследования жилых помещений, так и научно-прикладных аспектов юридического содержания и особенностей правового регулирования наследования такого вида имущества, как жилое помещение.

Целью данного исследования является изучение специфики жилого помещения как объекта правоотношения по поводу перехода прав собственности на него в порядке наследования. Достижение указанной цели обусловливает необходимость решения следующих задач:

- исследовать историко-правовое развитие института наследования с учетом особенностей перехода в порядке наследования прав на недвижимое имущество, включая жилые помещения;

- определить критерии классификации жилых помещений по видам с точки зрения особенностей их наследования;

- показать соотношение норм законодательства о наследовании с нормами жилищного законодательства, влияющими на специфику оборота жилых помещений;

- обосновать необходимость уточнения теоретических положений о наследовании жилых помещений;

- определить направления и выработать рекомендации по совершенствованию соответствующего законодательства.

Эмпирическую базу исследования составили нормативные правовые акты, регулирующие отношения в сфере наследования, нормы жилищного законодательства, материалы судебной практики по применению законодательства.

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ НАСЛЕДОВАНИЯ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

§ 1. Развитие законодательства о наследовании

жилых помещений

Основные положения наследственного права были разработаны еще в Древнем Риме. Если судить по источникам права, а также по обширному научному наследию и современным работам в указанной области, идея, вдохновлявшая ученых-юристов всех времен и народов, заключается прежде всего в формировании такого правового института, который бы обеспечивал стабильность гражданского оборота. Именно нормы наследственного права создают определенность в правовом режиме имущества, а также имущественных прав и обязанностей человека, предусмотренных на случай его смерти или исчезновения.

Определяя значение института наследования, трудно согласиться с оценкой наследования как источника паразитического образа жизни <\*>. Напротив, поскольку при наследовании право собственности переходит к другому лицу - наследнику, то и соответствующие этому праву обязанности также возлагаются законом на наследника. В свою очередь именно система норм гражданского права содержит достаточно механизмов, способствующих в конечном счете прекращению неэффективного управления активами, неадекватному распределению собственности в обществе и другим "неприятностям", свойственным пораженному паразитизмом обществу, посредством механизмов, основанных именно на цивилистических принципах, а не на административных началах и властном решении вопросов, вытекающих из гражданско-правовых отношений <\*\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Гражданское право. Т. 3. 4-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: ТК Велби; Проспект, 2004. С. 610.

<\*\*> Примеры таких подходов хорошо известны в российской истории. Об отмене наследования речь пойдет далее.

Несмотря на многообразие обстоятельств, влияющих на специфику регулирования наследственных отношений в различных уголках мира, предмет наследования - имущественные права и обязанности наследодателя - обусловливает в целом единое требование к правовому регулированию.

Право стран континентальной Европы исходит в первую очередь из принципа свободы завещательного распоряжения, основанного на признании свободы частной собственности.

Россия, возвращаясь на этот путь после длительного периода господства коммунистической идеологии, напрочь отрицавшей право частной собственности, после его легальной реабилитации и закрепления на уровне основного закона и введения обязанности государства предоставлять соответствующую защиту этого института, реформирует свою правовую систему, теперь уже не противопоставляя общественные и частные интересы, а стремясь законодательно установить баланс между ними.

Однако было бы неправильно делить процесс формирования национального наследственного права лишь на два этапа: советский и постсоветский. Основные положения современного законодательства о наследовании были разработаны задолго до начала советского периода развития нашего государства.

Прообразом современной системы регулирования наследственных отношений считаются многовековые традиции и обычаи, согласно которым и регулировались вопросы перехода от отца к сыну орудий труда, предметов жизненной необходимости и быта. По существу, становление института наследования происходило параллельно с формированием в обществе социальных групп по имущественному признаку, со становлением частной собственности, с появлением специальных механизмов, призванных закрепить существовавший порядок социального устройства.

До появления основного дореволюционного акта гражданского законодательства - Свода законов Российской империи (1835 - 1917 гг.) в законодательстве России не было специального раздела, посвященного регулированию наследственных отношений, а уж тем более наследованию такого объекта, как жилое помещение. Однако уже в нормах свода законов Киевской Руси XI - XII вв. - "Русской Правды" - содержались довольно подробные положения о порядке наследования и наблюдалась некоторая специфика в наследовании именно недвижимого имущества. В частности, жилище относилось к движимому имуществу и подлежало наследованию, в то время как действительно недвижимое имущество (земля) принадлежало не отдельному лицу, а целому роду (семье) и, как следствие, по наследству не переходило <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Неволин К. История российских гражданских законов. Т. 3. СПб., 1851. С. 346 - 355.

В последующих актах наследственного права, а именно в Судебнике Ивана III (1497 г.), Судебнике Ивана IV (1550 г.) и Соборном уложении (1649 г.), был расширен круг наследников и ограничены правомочия наследодателя по распоряжению отдельными видами наследственного недвижимого имущества <\*>. Ограничения касались прежде всего родовых и выслуженных вотчин. В частности, при отсутствии сына наследовать могла дочь, за исключением случаев наследования недвижимого имущества, которое было пожаловано под условием государственной службы. Таким образом, и здесь просматривается специфика в наследовании недвижимости.

--------------------------------

<\*> См.: Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. Ростов н/Д, 1995. С. 472 - 479.

Заметна эта специфика и в актах последующего периода. Так, принятый Петром I Указ о единонаследии (1714 г.) в своей основе имел введение принципа наследования недвижимости как наиболее существенной части наследства старшим сыном, который являлся основным наследником. Дочь же по-прежнему могла наследовать лишь в случае отсутствия сына. Если же у наследодателя вообще не было нисходящих родственников, наследником мог быть старший родственник ближайших степеней родства. Целью введения такого рода правил являлось сохранение основного имущества в пределах одного рода и соответственно сохранение крупных имений в неприкосновенности. Однако на практике этой цели зачастую не удавалось достичь, поскольку родители, движимые родительской любовью ко всем своим детям, всякими правдами и неправдами стремились наделить имуществом в равной степени всех своих детей, совершая притворные сделки или "неформально" обязывая старших детей делиться с остальными своими братьями и сестрами <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Ярошенко К.Б. Наследственное право / Отв. ред. Б.А. Булаевский и др.; Ин-т законодательства и сравнит. правоведения при Правительстве Российской Федерации. М.: Волтерс Клувер, 2005. С. 4 - 5.

В дальнейшем, уже после отмены Указа о единонаследии в 1731 г., были установлены новые правила, позволяющие наследовать всем сыновьям в равных долях, хотя специфика перехода именно недвижимости сохранилась. Заключалась эта специфика в том, что недвижимость могла переходить только в порядке наследования по закону. Наследодатель мог свободно распорядиться в завещании лишь движимым имуществом. Впоследствии такое ограничение сохранялось только в отношении родовых имений. Согласно исследованиям последних лет <\*> такое различие в наследовании имущества, родового и благоприобретенного, уходит корнями в родовой быт, при котором родовое имущество являлось гарантией существования рода и соответственно не должно было выходить за пределы владения круга родственников.

--------------------------------

<\*> См., например: Андреева О.А. История становления семейного наследственного права в Древнерусском государстве // Семейное и жилищное право. 2005. N 3. С. 39.

Гражданское законодательство Российской империи начиная с 1835 г. содержало специальные разделы, посвященные регулированию наследственных отношений, например ст. 1010 - 1221 Свода законов гражданских <\*>. Безусловно, эти нормы были предметом исследования большинства цивилистов того времени.

--------------------------------

<\*> См.: Гражданские законы (Свод законов. Т. X. Ч. 1) с разъяснением их по решениям Правительствующего Сената. 15-е изд., испр. и доп. СПб., 1884. С. 287 - 328.

Вопрос об особенностях наследования недвижимости исследовался российскими цивилистами как с точки зрения особенностей наследования недвижимости по сравнению с движимой собственностью, так и в сравнении с правовым регулированием этих отношений законодательством иностранных государств. Так, Г.Ф. Шершеневич подвергал критике выводы профессора Московского университета И.Д. Беляева, который в своем сочинении "О наследстве без завещания по древним русским законам до Уложения царя Алексея Михайловича" 1858 г. сделал вывод о том, что по славянским законам не было вообще различия между правом наследования движимой и недвижимой собственности, тогда как по германским законам недвижимую собственность не могли наследовать женщины. Сам же Г.Ф. Шершеневич, опираясь на позицию таких ученых, как В.Н. Никольский, К.Д. Кавелин, объяснял это обстоятельство отсутствием в начальную эпоху русской истории частной собственности на землю <\*>. Именно поэтому, по его мнению, не существовало права наследования для отдельных лиц, а наследовала скорее вся семья (в широком смысле), то есть вся община, которая совместно вела хозяйство. При этом женщина, связь которой с семьей была непрочной в силу предстоящего замужества и ухода в другой дом, действительно была в период до издания Свода законов гражданских ограничена в праве наследовать имущество. Известно, однако, о наличии такого института, как приданое, который позволял женщине (а в конечном счете и ее новой семье) получать часть имущества семьи, из которой она вышла и в которой жила до вступления в брак.

--------------------------------

<\*> См.: Шершеневич Г.Ф. Наука гражданского права в России. М.: Статут, 2003. С. 64.

Этап развития этой части гражданского законодательства, связанный с изданием Свода законов гражданских, характеризуется легальным оформлением двух способов наследования (по закону и по завещанию), подробной регламентацией процедур открытия и принятия наследства, в частности наличием специальных норм по поводу наследования выморочного имущества, и т.д. Следует отметить стремление законодателя в тот период сохранять при наследовании недвижимое имущество в семье по мужской линии. Вместе с тем женщины уже допускались к наследованию по закону. В том случае, если не было оставлено духовное завещание, супруга наследодателя получала седьмую часть недвижимого имущества.

Особый порядок существовал и в отношении перехода выморочного имущества в порядке наследования. Помимо обращения в казну имущества, в отношении которого не было наследников ни по закону, ни по завещанию, допускался переход наследственного имущества, принадлежавшего отдельным категориям лиц, к образовательным или духовным учреждениям (например, к этим учреждениям могло перейти имущество, при жизни принадлежавшее ученым или служителям церкви). Такие положения заслуживают особого внимания при анализе норм современного законодательства относительно наследования выморочного недвижимого имущества, в частности возможности перехода по наследству выморочных жилых помещений к муниципальным образованиям, о чем речь пойдет в специальном разделе данной работы <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: § 4 гл. 2.

Таким образом, вектором развития наследственного права, как, собственно, и гражданского права в целом, в рассматриваемый период был уровень развития института частной собственности вообще и права частной собственности на жилье в частности.

В этом смысле вполне понятна судьба такого явления, как наследование, после победы и утверждения советской власти. Согласно коммунистической идее наследование должно было исчезнуть за ненадобностью после упразднения частной собственности.

Здесь следует отметить, что при такой постановке вопроса речь шла о пресечении права собственности и соответственно наследования не как о правовом явлении, а как о политическом акте. Запрет наследования с полным основанием можно поставить в один ряд с такими явлениями, как различного рода конфискации, национализации, иные массовые "экспроприации", которые, по меткому выражению К.И. Скловского, "лежат за пределами права и поэтому не могут быть способами прекращения права собственности как неправовые, даже если они будут узаконены. В правовом смысле такого рода изъятия можно приравнять к хищению (furtum), а это означает неисправимую порочность основания приобретения и отсутствие полноценного права собственности у новых обладателей" <\*>. Более того, при таком положении вещей, безусловно, страдают интересы не только тех лиц, которые утрачивают собственность, но и тех, которые впоследствии, при восстановлении нарушенных интересов собственников, страдают как добросовестные приобретатели, возможно наследники тех и других, и т.д.

--------------------------------

<\*> Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие. 3-е изд. М.: Дело, 2002. С. 155.

Так или иначе, но оборот недвижимости был запрещен буквально через месяц после свершения Октябрьской революции Декретом Совнаркома от 14 декабря 1917 г. <1> Уже через несколько месяцев после этого появился соответствующий акт и в отношении наследования - в последнее время многократно упоминаемый Декрет ВЦИК от 27 апреля 1918 г. "Об отмене наследования" <2>, который декларировал отмену права наследования. Однако, как и большинство актов переходных периодов, указанный Декрет содержал внутренние противоречия. Отменяя, с одной стороны, право наследования, Декрет допускал, с другой стороны, возможность получения содержания из оставшегося после умершего человека имущества его нетрудоспособными родственниками и супругом. В том же 1918 г. появились акты, развивающие идею отказа от права наследования, но, обладая той же противоречивостью актов переходного периода, все-таки признающие его. Так, в Декрете ВЦИК от 20 августа 1918 г. "Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах" <3> содержалась норма о том, что владения, стоимость которых вместе с находящейся под ними землей не превышает предела, установленного местными органами власти, "могут передаваться по наследству" лишь согласно Декрету "Об отмене наследования" (ст. 8 Декрета). Ради справедливости следует отметить, что этот же акт предусматривал вполне "гуманную" норму о том, что, если у бывшего собственника помимо этой недвижимости нет других источников существования, ему выплачивается единовременное пособие в размере 10 000 рублей <4>. Отмена наследования, по всей видимости, порождала большие проблемы, в том числе и с точки зрения налаживания нового типа хозяйствования. В условиях такого регулирования судьбу имущества, принадлежавшего умершему человеку, определить было трудно, что, безусловно, создавало почву для злоупотреблений и порождало споры и конфликты. Уже в 1922 г., видимо, под давлением этих обстоятельств, начался возврат к основным институтам гражданского права, в том числе и к наследованию. Из преамбулы Декрета ВЦИК от 22 мая 1922 г. <5> видно, что советское руководство в тот момент признало невозможность нормального функционирования экономики без наличия четких правил, в основе которых так или иначе лежат общепринятые принципы организации гражданского оборота <6>. Указанный Декрет предусматривал право наследования по завещанию и по закону супругами и прямыми нисходящими потомками в пределах общей стоимости наследства в 10 000 золотых рублей.

--------------------------------

<1> Декрет Совета Народных Комиссаров РСФСР "О запрещении сделок с недвижимостью" был подписан лично Председателем СНК В.И. Ульяновым (Лениным) 14 декабря 1917 г. и опубликован в "Газете Временного Рабочего и Крестьянского Правительства" от 19 декабря 1917 г. N 36 (Собрание узаконений РСФСР. 1917. N 10. Ст. 154).

<2> Собрание узаконений РСФСР. 1918. N 34. Ст. 456.

<3> Собрание узаконений РСФСР. 1918. N 62. Ст. 674.

<4> Интересно, что эта цифра неоднократно фигурировала в актах того времени, в том числе и в нормах, связанных с вопросами наследования (об этом будет сказано далее), и является аналогом современного МРОТ (минимального размера оплаты труда), попытки обосновать который даже не предпринимаются. Однако, как и в первом случае, отсутствие обоснования не мешает использовать этот показатель как в нормах гражданского права, так и в законах иной отраслевой принадлежности.

<5> Собрание узаконений РСФСР. 1922. N 36. Ст. 423.

<6> В преамбуле документа определено, что права, указанные в Декрете, предоставляются гражданам "в целях установления точных взаимоотношений государственных органов с объединениями и частными лицами".

С 1 января 1923 г. вступил в силу Гражданский кодекс РСФСР <\*>, который законодательно закрепил возврат к праву наследования. Вместе с тем данный Кодекс закрепил и ограничение размеров наследуемого имущества суммой в 10 000 рублей, установив при этом правило о том, что если стоимость наследства превышает указанный размер, то производится раздел наследственного имущества между наследником и государством, а если такой раздел невозможен, то устанавливается совместное владение или право выкупа соответствующей части имущества в пользу государства (ст. 417).

--------------------------------

<\*> Собрание узаконений РСФСР. 1922. N 71. Ст. 904.

Гражданский кодекс, принятый Верховным Советом РСФСР 11 июня 1964 г. <\*>, расширил возможности наследования как по закону, так и по завещанию. Однако отношение законодателя к собственности граждан практически не изменилось. Так, в отношении жилой недвижимости были установлены специальные нормы о количестве и размерах объектов, которые могли находиться в собственности одного гражданина либо в собственности супругов. Например, согласно ст. 106 Кодекса в личной собственности гражданина либо в совместной собственности супругов и их несовершеннолетних детей мог находиться только один жилой дом или его часть. При этом допустимый размер жилого дома определялся Советом Министров РСФСР. В случае же, если в собственность гражданина поступал другой жилой дом, например по наследству, или ему предоставлялась квартира из государственного жилищного фонда, то гражданин обязан был в течение года произвести отчуждение второго жилья или отказаться от государственной квартиры.

--------------------------------

<\*> Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1964. N 24. Ст. 407.

Указанные правила действовали вплоть до вступления в силу нового Гражданского кодекса, т.е. до 1 января 1995 г. Вместе с тем раздел Гражданского кодекса 1964 г., регулирующий наследственные отношения, продолжал действовать до вступления в силу части третьей ныне действующего Гражданского кодекса Российской Федерации.

Разрыв между той системой регулирования гражданских отношений, которая сложилась с вступлением в силу в 1995 г. нового Гражданского кодекса Российской Федерации, и законодательством о наследовании, установленным Гражданским кодексом 1964 г., был весьма существенным. Свидетельство тому - значительное участие государства в наследовании посредством получения выморочного имущества при наличии усеченного круга родственников, имеющих право наследовать по закону, в связи с неразвитостью завещательного распоряжения имуществом гражданами, а также с "отсечением" от наследственной массы вопреки интересам собственника отдельных видов имущества.

Сформированная в советский период система регулирования отношений, при которой частных собственников не было "как класса", роль защитника интересов граждан возлагалась государством на самое себя, а собственность гражданина имела чисто "потребительский" характер, не была способна обеспечить достижение баланса между частными и общественными интересами.

С 1 марта 2002 г. вступила в силу часть третья Гражданского кодекса Российской Федерации, раздел V которой регулирует наследственные отношения, в том числе и в сфере наследования жилых помещений. При этом жилье выступает не только как объект, по поводу которого складываются наследственные отношения. С жилым помещением наследодателя связаны, в частности, вопросы о месте открытия наследства, о применении права страны, в которой находится недвижимость, о правах других лиц, проживающих в наследуемом жилом помещении, а также ряд других вопросов, возникающих в связи с особенностями наследования таких объектов, как жилые помещения.

Вместе с тем жилищное законодательство только подходит к определяющему этапу своего совершенствования. С вступлением в силу в 2005 г. нового Жилищного кодекса Российской Федерации утратили силу Жилищный кодекс РСФСР, многие федеральные законы и нормативные правовые акты, регулирующие жилищные отношения. Определены пути решения многих вопросов, возникших после введения в действие нового Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельных федеральных законов именно в части изменения жилищного законодательства.

Безусловно, на развитие законодательства в части наследования жилья оказывают влияние и состояние социально-экономических отношений, и не в меньшей степени традиции, заложенные в советский период развития нашей страны. Помимо общих причин неразвитости института наследования следует учитывать то обстоятельство, что годами и десятилетиями в сфере жилищных отношений господствовал механизм предоставления жилья на основе договора социального найма при слаборазвитом секторе частного жилья. Поэтому отношение граждан к жилищу как к своему не только по фактическому положению дел, а с точки зрения собственности (именно это подвигает граждан к тому, чтобы задуматься о дальнейшей судьбе жилого помещения) стало формироваться существенным образом лишь в последние 10 лет.

Современное законодательство о наследовании включает в себя правовые нормы, которые регулируют отношения по наследованию, возникающие в связи с открытием наследства, реализацией, оформлением и защитой наследственных прав. При этом следует учитывать, что в состав наследственного законодательства входят и нормы иной отраслевой принадлежности. К примеру, к отношениям по поводу уплаты наследником государственной пошлины за выдачу свидетельства о праве на наследство применяются нормы налогового законодательства, но при этом указанное лицо также находится в сфере действия наследственного законодательства.

В период существования Союза ССР наследственное законодательство находилось в совместном ведении Союза и союзных республик. Так, раздел "Наследственное право" содержался как в Основах гражданского законодательства 1961 г. <\*>, так и в гражданских кодексах союзных республик.

--------------------------------

<\*> Ведомости Верховного Совета СССР. 1961. N 50. Ст. 525.

Конституция Российской Федерации 1993 г. в ст. 35 гарантирует право наследования. Это положение конкретизировано в нормах Гражданского кодекса Российской Федерации, которые определяют основания, условия и порядок наследования. Законодательство о наследовании в той части, в какой оно состоит из гражданско-правовых норм, относится к исключительному ведению Российской Федерации. Вместе с тем на уровне субъектов Российской Федерации могут устанавливаться нормы иной отраслевой принадлежности.

Как отмечалось выше, в настоящее время основными источниками правового регулирования отношений по наследованию являются раздел V "Наследственное право" части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации, вступившей в силу с 1 марта 2002 г., а также Федеральный закон от 26 ноября 2001 г. N 147-ФЗ "О введении в действие части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации". Гражданский кодекс Российской Федерации, не только часть третья, но и в целом, является источником правового регулирования отношений по наследованию, поскольку именно в нем закреплены основные принципы, а также нормы, прямо относящиеся к наследованию вообще и наследованию жилых помещений в частности (к примеру, ст. 686, о которой речь пойдет далее).

Ряд норм, относящихся к наследованию, включены в Семейный кодекс Российской Федерации (в частности, ст. 36 и 60), в Земельный кодекс Российской Федерации (ст. 5, 21, 22, 40, 45, 53, 54, 57, 62, 63), а также в ряд правовых актов других отраслей законодательства.

При применении иных законов и правовых актов, относящихся к наследованию, следует учитывать то обстоятельство, что в соответствии с п. 2 ст. 3 Гражданского кодекса Российской Федерации важнейшее значение среди гражданско-правовых норм в этой сфере имеют нормы Гражданского кодекса Российской Федерации.

§ 2. Жилые помещения как объекты

наследственных правоотношений

Традиционно к жилым относятся помещения, которые являются изолированными и пригодными для постоянного проживания граждан, то есть отвечают установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства. Порядок признания помещения жилым и требования, предъявляемые к нему, определяются в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

К жилым помещениям относятся квартиры в многоквартирных домах, жилые дома, а также части квартир или жилых домов (комнаты). Независимо от того, к какому виду жилых помещений относится тот или иной объект недвижимости, в случае открытия наследства он входит в состав наследственной массы, конечно же, при наличии у наследодателя права собственности на него.

Следует отметить, что фактически жилые помещения, предоставляемые гражданам по договору социального найма, переходили (и поныне переходят) от одного поколения нанимателей к другим, последующим поколениям. Для предоставления такого жилья гражданин (и его семья) должен отвечать определенным требованиям, предъявляемым законом к нуждающимся в жилье гражданам. После получения квартиры ее выбытие из владения потомков первоначального нанимателя практически невозможно независимо от того, что жилищные условия данной семьи впоследствии улучшились и по фактическому положению они не являются нуждающимися нанимателями <\*>. Граждане, проживающие в так называемом социальном жилье, имеют все легальные возможности сохранять в своем владении квартиру, вселяя в нее членов своей семьи, а те в свою очередь в последующем делают то же самое. В случае смерти нанимателя ст. 82 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставляет любому дееспособному члену семьи умершего нанимателя право требовать признания себя нанимателем по ранее заключенному договору социального найма. Однако только право собственности и право наследования обеспечивают реальное право граждан сохранять жилое помещение в распоряжении своих близких родственников или определяемых самими собственниками граждан. В результате массовой приватизации жилых помещений такое право у большинства граждан, пользовавшихся жилыми помещениями на основании договора социального найма, возникло. Большая часть жилищного фонда перешла в частную собственность, в результате чего отпала необходимость гражданам производить какие-либо "обманные" действия, дабы сохранить жилище в рамках семьи.

--------------------------------

<\*> Это положение сходно по своей природе с положением описанных выше пожалованных вотчин, которыми наделенное лицо практически не могло свободно распоряжаться, но закон обеспечивал сохранение такого имения в рамках одного рода. Различие в том, что в первом случае государство (в лице государя) стремилось сохранить имения за богатыми родами, а во втором случае современный законодатель дозволяет малоимущим гражданам и их потомкам удерживать в своем обладании принадлежащее государству недвижимое имущество.

Указанные задачи решаются в рамках наследственных отношений. С другой стороны, условной "платой" за подобное решение вопроса является бремя содержания жилого помещения со всеми вытекающими последствиями: необходимостью решать вопросы управления многоквартирным домом, заботиться об общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме и, в конечном счете, о судьбе такого дома при наступлении его полного морального и физического износа.

Особенностью жилых помещений также является то, что они представляют собой сложные вещи. Наряду с главной вещью (собственно помещением) в состав жилого помещения входят другие вещи, являющиеся принадлежностью по отношению к главной вещи (например, инженерно-техническое оборудование). Это выделяет жилое помещение среди других объектов, которые могут входить в состав наследства. При наследовании между участниками складываются правоотношения по поводу квартиры или жилого дома в целом, а не по поводу отдельных их частей (оконных рам, санитарно-технического оборудования, радиаторов отопления и т.д.). Оборудование, входящее в состав квартиры, не наследуется самостоятельно.

Особенностью правового режима квартир в многоквартирных домах является также то, что наряду с правом собственности на жилое помещение собственнику принадлежит также доля в праве общей собственности на общее имущество дома. В ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации дан достаточно полный, но не исчерпывающий перечень объектов, которые могут входить в состав общего имущества многоквартирного дома: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Доля в праве на общее имущество, принадлежащая собственнику помещения в многоквартирном доме, не может находиться в гражданском обороте отдельно от жилого помещения, а следует его судьбе. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество прежнего собственника такого помещения.

Отнесение того или иного помещения к категории жилых помещений имеет существенное значение для регулирования наследственных отношений. Прежде всего по признаку последнего места постоянного проживания наследодателя определяется место открытия наследства. В данном случае при разрешении конкретных наследственных дел необходимо применять вышеуказанные нормы Жилищного кодекса Российской Федерации и принимаемых в его развитие положений законодательных актов, для того чтобы определить, является ли постоянное место пребывания наследодателя жилым помещением. При этом для определения места открытия наследства не имеет значения, являлся ли наследодатель при жизни собственником помещения, в котором постоянно проживал до смерти, или он пользовался таким помещением на иных основаниях.

Следующим важным моментом, связанным с определением жилого помещения, является то, что именно в месте постоянного проживания наследодателя сосредоточена большая часть его имущества. Реализация наследниками права фактически принять наследство как раз и заключается, как правило, в ограничении доступа других лиц в жилое помещение, принадлежавшее наследодателю, а также в совершении им ряда действий по сохранению жилого помещения (его содержанию).

Безусловно, к особенностям жилого помещения как объекта наследования относится обязательность государственной регистрации права, чему посвящен специальный раздел данной работы. Здесь следует обратить внимание лишь на то, что несоблюдение данного требования законодательства в отношении вновь возведенного объекта по существу впоследствии выводит такое имущество из состава наследственной массы.

Это подтверждается и имеющейся судебной практикой рассмотрения дел о признании за наследниками права собственности на самовольно возведенные строения или помещения. Так, в качестве примера можно рассмотреть дело из обзора надзорной практики по гражданским делам Президиума Самарского областного суда за декабрь - январь 2002 г.

Волхина Л.И. обратилась в суд с иском к Волхиной Н.Н. о признании права собственности на жилой дом и земельный участок, устранении препятствий в пользовании имуществом, указав, что ее мать, Сорокина, в 1947 г. приобрела жилой дом, расположенный на земельном участке размером 690 квадратных метров.

В 1992 г. Сорокина умерла. Ссылаясь на то, что после смерти матери она фактически приняла наследство: обрабатывала земельный участок и уплачивала налоги на имущество, истица просила признать за ней в порядке наследования право собственности на жилой дом с земельным участком. Кроме того, она просила обязать ответчицу - свою дочь не препятствовать ей в пользовании принадлежащим ей имуществом.

Решением Промышленного районного суда от 17 июля 2001 г. за Волхиной Л.И. признано право собственности на земельный участок и расположенный на нем жилой дом в порядке наследования, а Волхина Н.Н. была обязана не чинить истице препятствия в пользовании земельным участком.

Из материалов дела видно, что мать истицы, Сорокина, пользовалась жилым домом и земельным участком.

В 1992 г. Сорокина умерла, и наследницей является истица - ее дочь, которая после смерти матери фактически приняла наследство, вселилась в жилой дом, обрабатывала земельный участок.

Удовлетворяя исковые требования истицы, суд исходил из того, что жилой дом принадлежал Сорокиной на праве собственности и истица как наследница после смерти матери фактически приняла наследство.

Вывод о том, что жилой дом Сорокиной принадлежал на праве собственности, суд мотивировал на основании документов технической инвентаризации домовладения.

Между тем вопрос о правовом положении дома суд в полной мере не выяснил. В материалах дела отсутствуют правовые основания приобретения жилого дома Сорокиной. Из имеющегося в материалах дела заключения, составленного начальником бюро технической инвентаризации, от 20 апреля 1965 г. усматривается, что жилой дом является самовольно возведенным строением.

В соответствии с подп. "г" п. 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 апреля 1991 г. N 2 с последующими изменениями "О некоторых вопросах, возникающих у судов по делам о наследовании" в наследственную массу может быть включено только имущество, принадлежащее наследодателю на законных основаниях, суд не вправе удовлетворить требования наследников о признании за ними права собственности на самовольно возведенные строения или помещения.

Судом же указанное разъяснение Пленума Верховного Суда при рассмотрении требований истицы учтено не было, что нельзя признать правильным.

В случае признания жилого дома самовольно возведенным строением суду следует при разрешении спора руководствоваться требованиями ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд также признал за Волхиной Л.И. право собственности на земельный участок, сославшись на то, что она вместе с матерью открыто, добросовестно более 15 лет владела земельным участком.

Между тем данный вывод суда сделан без учета имеющихся обстоятельств дела.

К участию в деле в качестве заинтересованного лица был привлечен Комитет по управлению имуществом г. Самары, на который возложены полномочия по управлению и распоряжению земельными участками в пределах городской черты.

Из письменного ответа Комитета по управлению имуществом г. Самары от 16 июля 2001 г. на исковые требования истицы усматривается, что Комитет не возражал против предоставления Волхиной Л.И. земельного участка после определения собственника жилого дома.

В дополнение истице было рекомендовано обратиться в Департамент строительства и архитектуры администрации г. Самары для уточнения соответствия возведенной постройки градостроительным и строительным нормам и соблюдения правил водоохранной зоны.

Во втором отзыве от 16 июля 2001 г. Комитет исковые требования Волхиной о признании права собственности на земельный участок в порядке наследования не признал.

Судом же указанные обстоятельства были оставлены без внимания и соответствующей оценки, что нельзя признать обоснованным.

Кроме того, суд признал за истицей право собственности на земельный участок площадью 738 квадратных метров. Между тем в соответствии с п. 3 Постановления главы администрации г. Самары от 7 декабря 1994 г. N 1737 "О мерах по эффективному использованию земельных участков" предельная норма земли под индивидуальное жилищное строительство в Кировском районе составляет 300 квадратных метров.

На основании изложенного решение суда подлежит отмене <\*>.

--------------------------------

<\*> Судебная практика (Приложение к Информационному бюллетеню Управления судебного департамента в Самарской области). 2002 (март). N 1(6).

Еще одним специфическим свойством недвижимого имущества, связанным с обязательностью государственной регистрации прав на него, является то, что благодаря отражению в специальных реестрах записей о правах на недвижимости такое имущество способно выполнять функцию обеспечения иных обязательств (в том числе кредитных) без необходимости его физической передачи кредиторам. Определенные неудобства, связанные с государственной регистрацией, вполне могли бы компенсироваться для гражданского оборота указанным эффектом. Однако реализация на практике такого механизма представляется весьма затруднительной. Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество по своему предмету выходит за рамки частноправовых институтов и по большей части содержит в себе нормы публичного права (о системе органов, осуществляющих государственную регистрацию, о процедурах, назначениях, порядке документооборота и т.д.). Именно эта сфера подвержена большему влиянию различных политических и административных факторов <\*>. Это подтверждается и стремлением политической <\*\*> и законодательной <\*\*\*> ветвей власти облегчить оборот недвижимости путем совершенствования гражданского законодательства и законодательства о государственной регистрации.

--------------------------------

<\*> К.И. Скловский, который оценивает государственную регистрацию как очень важный институт, указывает, что "правило: собственником может считаться только лицо, занесенное в поземельные книги (кадастр, реестр и т.п.), - при отсутствии сколько-нибудь надежной системы учета и регистрации приведет лишь к росту злоупотреблений" (Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. С. 233).

<\*\*> См.: Послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации (О положении в стране и основных направлениях внутренней и внешней политики государства). М.: ФГУП "Изд-во "Известия" Управления делами Президента Российской Федерации, 2005.

<\*\*\*> Проект Закона об упрощении государственной регистрации гаражей, садовых домиков и т.д. Не публиковался.

Жилое помещение может находиться в собственности одного лица или нескольких лиц. Гражданское законодательство (п. 4 ст. 244 Гражданского кодекса Российской Федерации) не содержит ограничений по количеству собственников одного объекта недвижимости. При этом общая собственность на имущество может возникнуть как по воле собственника имущества (например, в результате совершения сделки), так и помимо его воли (например, при наследовании жилого помещения несколькими наследниками). В первом случае возможны такие действия со стороны собственника или собственников помещений, в результате которых возникают "карликовые" доли в праве собственности, например 1/10, 1/50, 1/100 и т.д.

Согласно мнению авторов Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе <\*> такие действия собственников жилых помещений являются злоупотреблением правом, поскольку нарушают нормы жилищного и гражданского законодательства о целевом использовании жилого помещения для проживания в нем граждан. Предлагается для исключения таких ситуаций ввести в ст. 244 Гражданского кодекса Российской Федерации норму, которая бы ограничивала возможность собственника по своей воле выделять с целью последующего отчуждения долю в праве собственности, которая по своим размерам либо по иным характеристикам не соответствует "принципу жизнеспособности выделяемой доли" <\*\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства; Исследовательский центр частного права; Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.: Статут, 2004.

<\*\*> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 6.

Такое предложение по совершенствованию законодательства представляется не вполне обоснованным по следующим причинам.

Во-первых, предлагается введение ограничения в отношении действий собственников и нераспространение его на случаи возникновения права общей собственности помимо воли собственников. То есть, таким образом, авторы предложения допускают существование "карликовых" долей в принципе, но при этом разделяют их на виды по признаку способа возникновения. Однако существование "карликовых" долей, возникших, к примеру, при наследовании по закону одного жилого помещения несколькими наследниками, допускается авторами предложения, хотя такие доли могут также не соответствовать так называемому принципу жизнеспособности доли.

Во-вторых, сам указанный принцип представляется надуманным. Речь может идти о жизнеспособности вещи, а доля, как известно, к таковым не относится. Перефразируя К.П. Победоносцева, можно сказать, что жизнеспособность юридическую следует отличать от жизнеспособности экономической или физической: эти свойства не всегда совпадают <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Победоносцев К.П. Курс гражданского права. В 3 т. Т. 1 / Под ред. и с предисл. В.А. Томсинова. М.: Зерцало, 2003. С. 47.

Что касается регулирования отношений по поводу общей собственности, возникающей в результате наследования, законодательство содержит нормы, позволяющие таким образом регулировать отношения по поводу недвижимого имущества, чтобы обеспечить возможность собственникам реализовать свои права. Так, существуют и широко применяются нормы о соглашении между наследниками об изменении долей в наследстве. В соответствии со ст. 1165 Гражданского кодекса Российской Федерации наследственное имущество, которое находится в общей долевой собственности двух или нескольких наследников, может быть разделено по соглашению между ними. При этом соглашение о разделе наследства, в состав которого входит недвижимое имущество, как и соглашение о выделении из наследства доли одного или нескольких наследников, может быть заключено наследниками и после выдачи им свидетельства о праве на наследство.

В случае, когда государственная регистрация прав наследников на недвижимое имущество была осуществлена до момента заключения ими соглашения о разделе наследства, она производится на основании соглашения о разделе наследства. Несоответствие раздела наследства, осуществленного наследниками согласно заключенному ими соглашению, причитающимся наследникам долям, указанным в свидетельстве о праве на наследство, не может повлечь за собой отказ в государственной регистрации их прав на недвижимое имущество, полученное в результате раздела наследства.

Кроме того, в соответствии со ст. 1168 Гражданского кодекса Российской Федерации наследник, обладавший совместно с наследодателем правом общей собственности на неделимую вещь (ст. 133 Гражданского кодекса Российской Федерации), доля в праве на которую входит в состав наследства, имеет при разделе наследства преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли вещи, находившейся в общей собственности, перед наследниками, которые ранее не являлись участниками общей собственности, независимо от того, пользовались они этой вещью или нет.

Если в состав наследства входит жилое помещение (жилой дом, квартира и иные объекты), раздел которого в натуре невозможен, при разделе наследства наследники, проживавшие в этом жилом помещении ко дню открытия наследства и не имеющие иного жилого помещения, имеют перед другими наследниками, не являющимися собственниками жилого помещения, входящего в состав наследства, преимущественное право на получение в счет их наследственных долей этого жилого помещения.

Применение указанного положения позволит в перспективе избегать при отсутствии необходимости возникновения большого числа собственников одного относительно небольшого помещения и сократит количество споров по поводу раздела имущества.

Указание в п. 3 ст. 1168 Гражданского кодекса Российской Федерации на отсутствие у лица, имеющего преимущественное право на получение жилого помещения в счет своей наследственной доли, иного жилого помещения сформулировано таким образом, что вопрос о совместном проживании наследника с наследодателем, а также о наличии или отсутствии у наследника иного жилья должен решаться в судебном порядке.

Полагаем, что под лицом, проживавшим совместно с наследодателем, следует понимать не только сособственника помещения, но и наследника, постоянно проживавшего на иных законных основаниях в наследуемом жилом помещении, принадлежавшем наследодателю. Этот вывод вытекает из того, что о лицах, имевших с наследодателем общую собственность, в законе есть специальная норма (п. 1 ст. 1168 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем в законе нет критериев оценки лица в качестве не имеющего иного жилого помещения. Представляется, что было бы справедливо в качестве наличия иного жилья рассматривать факт наличия у такого лица права собственности на иное жилое помещение либо договора социального найма на иное жилое помещение. Именно эти два основания пользования жилыми помещениями предоставляют возможность наследнику постоянно и беспрепятственно использовать жилое помещение, тогда как иные основания (так называемый коммерческий наем, наем служебного жилого помещения, проживание в качестве временного жильца и т.д.) таких прав не предоставляют. Одновременно из отсутствия в Гражданском кодексе прямых указаний на данные обстоятельства следует вывод о том, что при разрешении конкретных споров о преимущественном праве судом могут и должны быть учтены и иные обстоятельства. К примеру, при наличии у наследника права собственности на жилое помещение (или его часть) может отсутствовать возможность проживания в нем в силу каких-либо обстоятельств (например, ввиду непригодности данного помещения для проживания). Именно в силу этого решение названных вопросов отнесено к компетенции судебных органов.

Отдельно следует остановиться на вопросе о наследовании жилого помещения, которое поступило в собственность наследодателя в результате дарения. Прежде всего следует отметить схожесть таких двух институтов, как завещание и дарение. К их сопоставлению довольно часто обращаются в науке с целью обосновать или опровергнуть договорный характер дарственного акта <\*>. В действительности же можно было бы продолжить в теории дискуссию о том, является ли дарение договором или же это односторонняя сделка, равно как и завещание. Формально позиция по данному вопросу определена законодателем в действующем Гражданском кодексе Российской Федерации, содержащем соответствующую главу о дарении в разделе о договорных обязательствах.

--------------------------------

<\*> См.: Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. (по испр. и доп. 8-му изд. 1902 г.). 2-е изд., испр. М.: Статут, 2000. С. 275 - 276; Победоносцев К.П. Курс гражданского права. В 3 т. Т. 1. С. 317 - 319.

При рассмотрении дарения в рамках темы настоящей работы вопросы сопоставления дарения и наследования раскрываются в несколько ином ракурсе. Поскольку в соответствии с ч. 4 ст. 578 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре дарения может быть обусловлено право дарителя отменить дарение в случае, если он переживет одаряемого, то возникает вопрос о последствиях такой отмены с точки зрения наследственных отношений.

По общему правилу ст. 578 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае отмены дарения подаренная вещь должна быть возвращена дарителю. Более того, следуя букве закона, а именно п. 5 указанной статьи, сам одаряемый уже после своей смерти "обязан возвратить подаренную вещь, если она сохранилась в натуре к моменту отмены дарения". Представляется, что такая редакция статьи является не вполне удачной. Видимо, поскольку речь в статье идет в основном об отмене дарения в случаях недостойного поведения одаряемого, то и обязанность возврата соответственно возлагается на одаряемого. Вместе с тем сформулированное правило с формальной точки зрения распространяется и на случай отмены дарения в связи со смертью одаряемого. Указание на обязанность одаряемого вернуть дар, которое по-житейски выглядит бессмысленным, с формально-правовой точки зрения позволяет предположить, что в случае смерти одаряемого и отмены дарения дарителем обязанность возвратить подаренную вещь переходит к наследникам одаряемого в составе наследуемых обязательств.

В дореволюционном законодательстве имелись нормы, которые позволяли найти решения рассматриваемого вопроса. Так, условия, которые могли быть достигнуты сторонами при осуществлении дарения, согласно ст. 975 - 977 Свода законов Российской империи были обязательны и для наследников одаряемого: если дар перешел к одаряемому в собственность, он должен поступить к его наследникам помимо всякого участия дарителя. Дар не переходит к наследникам одаренного только в тех случаях, когда было установлено возвратить дар в случае смерти одаренного прежде дарителя и когда это условие наступит <\*>. Здесь, правда, следует заметить, что речь идет не о праве на отмену дарения, а о наступлении условия возврата дара. Указание в ст. 977 Свода законов на право дарителя требовать возврата дара связывалось лишь с невыполнением особых условий, оговоренных дарителем и одаряемым в соответствии со ст. 975. В данной статье под условиями понимается не само по себе соглашение о возврате дара в случае смерти одаренного, а особые условия "об образе пользования и управления даримым имуществом" <\*\*>. К примеру, при совершении дарения может быть оговорена обязанность одаряемого осуществить какие-либо действия в пользу третьих лиц или в общественно полезных целях. Оговорка же о возврате дара может предусматривать возвращение дара в случае, если эти действия одаряемым при жизни не выполнены.

--------------------------------

<\*> См.: Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов / Сост. И.М. Тютрюмов. Кн. 3. М.: Статут, 2004. С. 32.

<\*\*> Там же. С. 28.

Аналогичным образом, на наш взгляд, следует толковать и норму о возврате дара родителей своим беспотомственным детям в случае смерти последних <\*>.

--------------------------------

<\*> В комментарии Г.Ф. Шершеневича положений Свода законов (см.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 2. М.: Статут, 2005. С. 122) указывается, что по общему правилу смерть одаренного не имеет никакого влияния на дальнейшие отношения между ним и дарителем и дар переходит вместе с прочим имуществом к его наследникам (ст. 977). Но когда родители или усыновители при жизни подарили сыну, или дочери, или усыновленным, то в случае бездетной смерти одаренного при жизни дарителей подаренное возвращается к последним не в виде наследства, говорит закон, а "яко дар" (ст. 1142).

Нормы современного Гражданского кодекса Российской Федерации не содержат прямых указаний на то, каким образом должны быть урегулированы отношения в таких случаях, когда, с одной стороны, право собственности на имущество, оставшееся после смерти человека, переходит в порядке наследования к другим лицам, а с другой стороны, даритель, ранее совершивший дар, вправе отменить дарение и вернуть себе подаренную ранее вещь.

В литературе довольно подробно исследован вопрос о последствиях отмены дарения с точки зрения способа исполнения этой обязанности: возврата одаряемым подаренной вещи либо, при невозможности возврата, компенсации ее стоимости <\*>. Так, согласно одному подходу обязанность возврата подаренной вещи существует только до тех пор, пока вещь находится в собственности одаряемого на момент отмены дарения <\*\*>. При невозможности возврата вещи в натуре согласно этой позиции обязанность компенсировать ее стоимость возникает только в случае отмены дарения в связи с неблагодарностью одаряемого. Другой же подход к решению вопроса о последствиях отмены дарения сводится к установлению одинаковых условий независимо от того, по какому основанию такая отмена осуществляется <\*\*\*> (в том числе и в связи со смертью).

--------------------------------

<\*> См.: Масевич М.Г. Гражданское право России. Ч. 2: Обязательственное право // Сергеев А.П., Толстой Ю.К., Елисеев И.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 2. М.: Проспект, 2002; Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Кн. 2. 4-е изд. М.: Статут, 2002.

<\*\*> См.: Сергеев А.П., Толстой Ю.К. Елисеев И.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 2. С. 310.

<\*\*\*> См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч.

Первая из указанных позиций представляется наиболее соответствующей целям дарения. Так, предоставляя в дар какое-либо имущество, даритель не может ограничить право распоряжения одаряемого данным имуществом кроме как путем совершения оговорки о праве отмены дарения пережившим дарителем. Это означает, что подаренное имущество может свободно отчуждаться одаряемым, в том числе и путем оставления завещательного распоряжения.

Однако рассматриваемые позиции касаются лишь того, должны ли одаряемый либо его наследники возвращать подаренную вещь в натуре или возмещать ее стоимость. Правомерность же самой оговорки сомнению не подвергается. Между тем своего решения требуют и вопросы, связанные с реализацией права на отмену дарения именно в случае смерти одаряемого: в каком порядке даритель реализует свое право на отмену дарения, если принято решение этим правом воспользоваться; как предъявляется требование о возврате вещи или фиксируется отказ от реализации права на отмену; в течение какого периода времени отмена может быть произведена; что происходит после принятия наследником наследства и регистрации его права собственности на жилое помещение, полученное наследодателем в дар, если даритель не реализовал свое право на отмену дарения и не сообщил об отказе от него, и т.д.

Прежде чем попытаться ответить на поставленные вопросы, необходимо обратить внимание на одно обстоятельство принципиального характера, которое ставит под сомнение как минимум целесообразность применения рассматриваемой оговорки, а по большому счету заставляет задуматься о необходимости сохранения данной конструкции в нормах о дарении. Наличие соглашения между дарителем и одаряемым о праве дарителя на отмену дарения в случае смерти одаряемого не лишает последнего права при жизни свободно распоряжаться подаренной вещью, в том числе производить ее отчуждение любому лицу, например потенциальному наследнику. Это обстоятельство является очевидным для сторон и при совершении самого акта дарения. Следовательно, такое действие одаряемого, как отчуждение подаренной вещи при его жизни, не противоречит положениям закона и не может быть отнесено к неблаговидным поступкам в адрес дарителя. Соответственно в случае смерти одаряемого после отчуждения им подаренной вещи не будет оснований ставить вопрос не только о возврате подаренной вещи, но и о выплате ее стоимости. Это обстоятельство делает оговорку о праве на отмену дарения бессмысленной.

Возвращаясь к вопросам, связанным с реализацией права на отмену дарения, отметим, что срок действия права на отмену дарения законом не установлен. Ясно, что такая ситуация, при которой право собственности перешло наследникам и параллельно имеет место право, реализация которого может осуществиться в любой момент, не может продолжаться бесконечно. Это практически парализует оборот обремененной таким образом вещи. В особенности проблематично данное положение дел для жилой недвижимости, права на которую подлежат государственной регистрации и дефекты оборота которой могут серьезным образом затрагивать наиболее существенные гражданские права. Правила о сроках исковой давности в этом случае вряд ли применимы, поскольку речь идет не о возникновении права на подачу иска, а о наступлении условия, с которым связано право требовать отмены дарения (но не возникновение обязанности возвратить дар). До тех пор, пока даритель не заявил соответствующее требование, наследник прав дарителя не нарушает, поскольку удерживает вещь на вполне законных основаниях. Можно, конечно, ставить вопрос об установлении соответствующего срока действия права на отмену дарения в законе. Однако при этом возникает необходимость затронуть довольно существенный пласт проблем, связанных с механизмом реализации подобной нормы: отражение соответствующих прав и обременений в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, установление порядка совершения регистрационных действий и т.д. Даже поверхностный анализ вариантов решения такой задачи показывает ее нереалистичность. В результате рассмотрения совокупности с указанным выше обстоятельством о возможном легальном обходе возврата дара напрашивается вывод о целесообразности присутствия такого соглашения в договоре дарения.

Полагаем, что проблемы, порождаемые наличием нормы об отмене дарения пережившим дарителем, не способствуют стабильности гражданского оборота и приводят к появлению в обороте объектов, содержащих скрытые для участников оборота правовые дефекты, что в свою очередь, безусловно, приводит к новым проблемам для следующего круга лиц, вовлеченных в сделки с такими объектами.

§ 3. Правовое регулирование перехода права собственности

на жилое помещение в порядке наследования

Из приведенных в начале настоящей работы обстоятельств, свидетельствующих о расширении круга собственников жилых помещений, следует, что наследование является одним из распространенных оснований возникновения права собственности на жилье. В развитие положения ст. 35 Конституции Российской Федерации о гарантированном праве наследования Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает, что в случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом. Правовое регулирование перехода права собственности на жилое помещение в порядке наследования осуществляется в соответствии с частью третьей Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом особенностей, установленных жилищным законодательством.

По общему правилу, установленному законом, наследство открывается после смерти гражданина. Днем открытия наследства и соответственно днем начала исчисления срока на принятие наследства наследниками считается день смерти наследодателя, факт которой документально подтверждается свидетельством о смерти, выданным органами записей актов гражданского состояния. Помимо действительной смерти наследодателя, подтвержденной в установленном порядке, аналогичные последствия имеет и объявление судом гражданина умершим (ст. 45 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Особое значение при регулировании наследственных отношений имеет жилое помещение, в котором проживал наследодатель, не только как объект, входящий в состав наследства (в случае, если оно принадлежало наследодателю на праве собственности), но и как место жительства наследодателя, по которому и определяется место открытия наследства. Во втором случае основание права пользования таким помещением значения не имеет. Согласно ст. 1115 Гражданского кодекса Российской Федерации местом открытия наследства является последнее место жительства наследодателя, т.е. жилое помещение, которое наследодатель фактически использовал для проживания и на пользование которым имел соответствующее право.

Следует учитывать, что в данном случае для признания последнего места жительства наследодателя местом открытия наследства не требуется наличия у наследодателя права собственности на жилое помещение, в котором он постоянно проживал до своей смерти. В том случае, если наследодатель права собственности на такое помещение не имел, именно по его местонахождению должно определяться место открытия наследства. При этом само жилое помещение в состав наследства входить не должно.

Если же последнее место жительства установить невозможно или оно находится за пределами Российской Федерации, а при этом наследодатель обладает имуществом на территории Российской Федерации, местом открытия наследства признается место нахождения такого имущества. При нахождении имущества в разных местах местом открытия наследства является место нахождения недвижимого имущества или наиболее ценной его части, а при отсутствии недвижимого имущества - место нахождения движимого имущества или наиболее ценной его части.

Таким образом, при различных обстоятельствах в большинстве случаев место нахождения жилого помещения, в котором проживал наследодатель и право пользования которым он имел как собственник или пользовался им на других законных основаниях, оказывает существенное влияние на определение места открытия наследства.

Местом жительства несовершеннолетних, не достигших 14-летнего возраста, или граждан, находящихся под опекой, признается в соответствии со ст. 20 Гражданского кодекса Российской Федерации место жительства их законных представителей - родителей, усыновителей или опекунов.

Круг лиц, которые могут быть наследниками, определен ст. 1116 Гражданского кодекса Российской Федерации. К ним относятся:

- граждане, находящиеся в живых в день открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми после открытия наследства;

- юридические лица, существующие на день открытия наследства;

- Российская Федерация (по закону <\*> или по завещанию);

--------------------------------

<\*> В качестве наследника по закону государство (Российская Федерация) выступает при переходе в порядке наследования выморочного имущества (ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации). Об этом подробнее см. § 4 главы 2 настоящей работы.

- субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, иностранные государства и международные организации (по завещанию).

Как указывалось выше, классические способы наследования (наследование по завещанию и по закону) свойственны и российскому наследственному праву. Что касается наследования по завещанию, то в рамках рассматриваемой темы стоит остановиться на нескольких общих положениях относительно данного вида наследования и на отдельных его особенностях, связанных с отношениями по поводу жилых помещений.

Закон в первую очередь предоставляет право определить судьбу своего имущества самому гражданину, являющемуся его собственником, путем составления завещания (п. 1 ст. 1118 Гражданского кодекса Российской Федерации). Мотивацией совершения такого распоряжения, как правило, является обретение гражданином в процессе жизни какого-либо имущества, представляющего значительную ценность, например жилого помещения, возведенного строительством или полученного в результате приватизации квартиры в многоквартирном доме, а также наличие нескольких родственников или близких людей, которые в случае смерти гражданина могут претендовать на его имущество.

Основным принципом составления завещания является его свобода. Согласно действующему законодательству завещатель свободен в выборе лиц, которым перейдет его имущество, а также в определении их долей и соответствующих обременений. Ничем, кроме обязательной доли в наследстве (ст. 1149 Гражданского кодекса Российской Федерации), этот выбор не может быть ограничен.

В число обязательных наследников входят несовершеннолетние и нетрудоспособные дети наследодателя (включая усыновленных), его нетрудоспособные супруг и родители, а также несовершеннолетние и нетрудоспособные иждивенцы. При этом включение иждивенцев в состав обязательных наследников возможно при условии, что они являлись нетрудоспособными на момент открытия наследства (на день смерти наследодателя) и находились на иждивении не менее одного года. Кроме того, для иждивенцев, которые не относятся ни к одной из названных в законе очередей наследников, необходимо выполнение такого условия, как совместное проживание с наследодателем не менее одного года до его смерти.

Размер обязательной доли составляет не менее 1/2 доли, которую наследник получил бы по закону, если бы не было составлено завещание.

С реализацией права на обязательную долю в наследстве связана одна из особенностей наследования жилого помещения. Согласно ст. 535 Гражданского кодекса РСФСР право обязательных наследников было безусловным. Закон не предусматривал оснований уменьшения их обязательной доли либо ее лишения, за исключением случаев признания наследника недостойным. Пункт 4 ст. 1149 действующего Гражданского кодекса Российской Федерации допускает такую возможность в отношении жилого помещения или имущества, которое использовалось наследником по завещанию в качестве основного источника получения средств к существованию. Уменьшение размера обязательной доли или отказ в ее присуждении возможны по решению суда в следующих случаях:

- наследник по завещанию пользовался данным жилым помещением при жизни наследодателя;

- наследник, имеющий право на обязательную долю, не проживал в данном жилом помещении, а наследник по завещанию пользовался для проживания или использовал в качестве единственного источника получения средств к существованию;

- осуществление права на обязательную долю повлечет за собой невозможность передать наследнику по завещанию это жилое помещение.

При наличии указанных обстоятельств суд вправе произвести уменьшение обязательной доли или отказать в ее присуждении с учетом имущественного положения наследников, имеющих право на обязательную долю.

Особую роль в регулировании наследственных отношений играют положения Гражданского кодекса Российской Федерации о времени открытия наследства. Согласно ст. 1114 данного Кодекса временем открытия наследства является день смерти наследодателя. Дата, на которую приходится день смерти человека, оставившего наследство, является определяющей для решения вопросов о том, какое законодательство является применимым; на какую дату определяется состав наследственного имущества и круг лиц, которые призываются к наследованию, а также многих других вопросов.

День смерти наследодателя определяется на основании медицинского заключения, констатирующего смерть человека. При объявлении гражданина умершим днем его смерти считается день вступления в законную силу решения суда об объявлении гражданина умершим.

Другим способом наследования, альтернативным завещанию, является наследование по закону. В соответствии со ст. 1111 Гражданского кодекса Российской Федерации наследование по закону осуществляется, когда и поскольку оно не изменено завещанием, а также в иных случаях, установленных законом.

Основной характеристикой наследования по закону является то, что круг наследников не определяется наследодателем, как в случае с завещанием, а устанавливается законом. При этом круг лиц, которые наследуют по закону, установлен по принципу родственной связи этих лиц с наследодателем и по мере развития новейшего гражданского законодательства стремится к расширению, дабы сократить число случаев появления выморочного имущества.

Закон устанавливает определенный порядок призвания наследников по закону к наследству по принципу очередности. Приобретение наследства хотя бы одним из наследников предшествующей очереди исключает возможность наследования представителями последующих очередей.

До принятия части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации, вступившей в силу с 1 марта 2002 г., продолжали действовать нормы Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. Так, до 17 мая 2001 г. Гражданский кодекс РСФСР предусматривал две очереди наследников по закону: в первую очередь наследовали дети, супруг и родители наследодателя, а также ребенок, родившийся после его смерти; во вторую очередь - братья и сестры умершего, его дед и бабка как со стороны отца, так и со стороны матери. Это приводило к тому, что при отсутствии у наследодателя указанных близких родственников оставшееся имущество становилось выморочным и переходило в собственность государства. Такое положение дел не соответствовало уровню развития частной собственности в стране и тем основным положениям гражданского законодательства, которые были заложены действующим Гражданским кодексом Российской Федерации. Круг лиц, имеющих право наследовать при отсутствии завещания, был расширен до четырех очередей наследников путем внесения изменений в ст. 532 Гражданского кодекса РСФСР <\*>. К наследникам третьей очереди были отнесены братья и сестры родителей умершего (дяди и тети наследодателя), а наследниками четвертой очереди стали прадеды и прабабки умершего как со стороны деда, так и со стороны бабки <\*\*> наследодателя.

--------------------------------

<\*> Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. N 21. Ст. 2060. Вступили в силу с момента опубликования (Российская газета. N 93. 2001. 17 мая). Гражданский кодекс 1964 г. утратил силу с 1 марта 2002 г. (Федеральный закон от 26 ноября 2001 г. N 147-ФЗ).

<\*\*> Интересна история использования слов "дед" и "бабка". Их употребление в тексте указанного Закона при его рассмотрении вызвало возражения (предлагалось исправить их на "дедушка" и "бабушка"). Дискуссия едва не сорвала принятие самого проекта, хотя термины, ставшие предметом спора, применялись и ранее, как в дореволюционном, так и в современном российском законодательстве. Однако в тексте части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в текстах актов трудового, семейного, уголовно-процессуального законодательства и других законов все-таки употребляются более уважительные слова "дедушка" и "бабушка".

С вступлением в силу части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации количество очередей наследников по закону увеличилось до восьми.

В качестве наследников пятой очереди ст. 1145 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет родственников четвертой степени родства, а именно детей родных племянников и племянниц наследодателя (двоюродных внуков и внучек) и родных братьев и сестер его дедушек и бабушек (двоюродных дедушек и бабушек).

В шестую очередь к наследованию призываются родственники шестой степени родства, т.е. дети двоюродных внуков и внучек наследодателя (двоюродные правнуки и правнучки), дети его двоюродных братьев и сестер (двоюродные племянники и племянницы) и дети его двоюродных дедушек и бабушек (двоюродные дяди и тети).

В качестве наследников седьмой очереди по закону к наследованию призываются пасынки, падчерицы, отчим и мачеха наследодателя при условии, что наследников предшествующих очередей нет.

К наследникам по закону отнесены также граждане, которые не входят в круг наследников указанных семи очередей, но которые ко дню открытия наследства являлись нетрудоспособными и не менее года до смерти наследодателя находились на его иждивении и проживали совместно с ним. При отсутствии других наследников такие граждане наследуют самостоятельно в качестве наследников восьмой очереди. Новый Гражданский кодекс Российской Федерации сохранил общее правило о том, что нетрудоспособные лица, состоявшие на иждивении умершего, наследуют его имущество наравне с наследниками той очереди, которая призывается к наследованию. Однако в данном Кодексе в отличие от ранее действовавшего условия призвания к наследованию нетрудоспособных иждивенцев различаются в зависимости от того, входят ли указанные лица в круг наследников по закону одной из очередей или не входят. Факт совместного проживания иждивенца с наследодателем имеет существенное значение только в том случае, если их отношения не позволяют отнести иждивенца ни к одной из названных семи очередей. При этом в п. 2 ст. 1148 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет именно о факте совместного проживания, и, следовательно, нет необходимости в выполнении каких-либо формальных требований, связанных с регистрацией иждивенца по месту его фактического проживания.

Помимо круга наследников и очередности закон устанавливает и принцип распределения наследства в тех случаях, когда наследников одной очереди несколько. По общему правилу доли таких наследников являются равными. Закон, однако, допускает возможность изменения размера долей в случае отказа одного из наследников в пользу другого при наличии еще нескольких наследников.

Независимо от того, каким образом определяется наследник, чтобы приобрести наследственное имущество, наследник должен совершить акт принятия наследства. Принятие наследства является односторонней сделкой, которая создает юридические последствия без чьего-либо встречного волеизъявления. Статья 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации о принятии наследства развивает принцип универсальности наследственного правопреемства, в соответствии с которым имущество умершего переходит к наследникам как единое целое в неизменном виде. Принимая наследство, наследник тем самым выражает согласие на принятие всего наследства, хотя бы и при наличии нескольких наследников. Это, конечно, не означает, что впоследствии наследственное имущество не будет распределено между сонаследниками.

Статья 1153 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает два способа принятия наследства: формальный - путем подачи письменного заявления о принятии наследства и неформальный - путем совершения действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства. В рамках рассматриваемой темы наибольший интерес представляет именно второй из указанных способов.

Примерный перечень действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства, содержится в ст. 1153 Гражданского кодекса Российской Федерации: вступление во владение или управление наследственным имуществом, принятие мер по сохранению наследственного имущества, защита его от посягательств или притязаний третьих лиц, производство за свой счет расходов на содержание наследственного имущества, оплата за свой счет долгов наследодателя или получение от третьих лиц причитающихся наследодателю денежных средств. Очевидно, что этот далеко не полный перечень действий, которые обычно совершаются близкими умершего человека, в первую очередь касается жилого помещения наследодателя. Совершая все или любое из названных действий в отношении квартиры или иного жилого помещения наследодателя, наследник фактически принимает не только жилое помещение, но и все, что в нем находится.

Учитывая сохранение положений Гражданского кодекса 1964 г. (ст. 546) и в ныне действующем Кодексе, сохраняет свою актуальность и Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 апреля 1991 г. N 2 по делам о наследовании, в соответствии с которым "под фактическим вступлением во владение наследственным имуществом, подтверждающим принятие наследства (ст. 546 Гражданского кодекса РСФСР), следует иметь в виду любые действия наследника по управлению, распоряжению и пользованию этим имуществом, поддержанию его в надлежащем состоянии или уплату налогов, страховых взносов, других платежей, взимание квартплаты с жильцов, проживающих в наследственном доме по договору жилищного найма, производство за счет наследственного имущества расходов, предусмотренных ст. 549 Гражданского кодекса РСФСР, или погашение долгов наследодателя и т.п. При этом следует иметь в виду, что указанные действия могут быть совершены как самим наследником, так и по его поручению другими лицами в течение шести месяцев со дня открытия наследства" <\*>.

--------------------------------

<\*> Сборник Постановлений Пленума Верховного Суда РФ. 1961 - 1993. М.: Юрид. лит., 1994.

Отдельно следует остановиться на особенностях разрешения коллизионных вопросов наследования недвижимого имущества. Так, в соответствии со ст. 1224 Гражданского кодекса Российской Федерации отношения по наследованию определяются по праву той страны, в которой наследодатель имел последнее место жительства. Вместе с тем наследственные отношения испытывают существенное влияние национальных традиций, обычаев, уровня развития социально-экономических отношений страны и т.д.

В международном частном праве многих европейских стран и России прослеживается два подхода к определению права, которое должно применяться к наследственным отношениям, осложненным иностранным элементом.

Согласно одному подходу право, которое должно регулировать наследственные отношения как по поводу движимого, так и по поводу недвижимого имущества, определяется личным законом наследодателя, то есть законом его гражданства.

Другой подход (характерен в том числе и для России) связан с применением разных коллизионных критериев для движимого и недвижимого имущества. Наследование недвижимого имущества подчиняется праву страны, где расположена недвижимость, а движимого имущества - законодательству места жительства наследодателя <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Богуславский М.М. Международное частное право. М., 2001. С. 360.

Анализ законодательства европейских стран свидетельствует о том, что законодательство каждой страны стремится к использованию критерия разделения имуществ на движимые и недвижимые с целью расширить число случаев применения собственного права либо установить привилегии для собственных граждан. Возможность ограничения прав иностранных граждан не исключается и в России. Так, в соответствии с ч. 3 ст. 62 Конституции Российской Федерации и п. 1 ст. 2 Гражданского кодекса Российской Федерации исключения из принципа национального режима возможны, если они установлены федеральным законом <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Комментарий к части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации / Под ред. А.Л. Маковского, Е.А. Суханова. С. 496 - 497.

§ 4. Государственная регистрация прав на жилые помещения,

переходящие в порядке наследования

Право собственности на жилые помещения подлежит обязательной государственной регистрации, которая регламентируется Федеральным законом N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <\*>. Государственная регистрация прав на недвижимость пока не получила достаточного освещения в гражданско-правовой науке в наши дни, при том что в работах дореволюционных юристов <\*\*> укреплению прав на недвижимость, как правило, посвящались специальные разделы.

--------------------------------

<\*> Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. N 30. Ст. 3594.

<\*\*> См., например: Мейер Д.И. Русское гражданское право (по испр. и доп. 8-му изд. 1902 г.). М., 1997; Победоносцев К.П. Курс гражданского права; Пахман С.В. История кодификации гражданского права / Под ред. и с предисл. В.А. Томсинова. М.: Зерцало, 2004.

Развитие института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним берет свое начало со времен существования специальных государственных органов - приказов, в которых были сосредоточены вся информация об имениях и все правоустанавливающие документы. До XVI в. участия государственных органов при совершении сделок с недвижимым имуществом не требовалось, хотя элемент публичности при их совершении имел место и тогда. Известно, что традиционно смена собственника недвижимости сопровождалась совершением определенных обрядов, цель которых была привлечь внимание сообщества (как правило, ближайших соседей) к данному факту, публично обозначив тем самым нового собственника как вступившего в свои права хозяина имущества.

Начиная с XVI в. при совершении сделок с недвижимостью требовалось представление в приказы купчих. Сделки с землей должны были записываться в Земском приказе, с домом или двором - в Поместном приказе, по городам - у воевод. По прошению сторон оформлялись специальные грамоты, которыми и подтверждались права на недвижимость, и отражался факт внесения соответствующих записей в приказах.

Во время правления Петра I система регистрации обрела более законченный государственный вид: подьячие, которые вели записи в приказах, стали государственными чиновниками и были объединены в Палату крепостных дел. Контроль за деятельностью этой Палаты возлагался на Юстиц-коллегию.

Екатерина II передала совершение крепостей судебным органам, при которых были созданы специальные учреждения крепостных дел. Чиновники крепостных дел назывались крепостными надсмотрщиками и крепостными писцами. Были определены специальные требования для занятия этих должностей и установлен порядок контроля за их деятельностью.

С середины XIX в. функция укрепления прав на недвижимость была передана нотариусам. Эти изменения последовали с утверждением Государственным советом Российской империи 14 апреля 1866 г. нотариального Положения <\*>. По этому Положению сделки совершались у нотариуса, а затем через утверждение их старшим нотариусом при уездном суде обращались в крепостные акты. Велся нотариальный архив, который состоял из крепостных книг и реестров крепостных дел. Права частных лиц на недвижимое имущество подтверждались так называемыми выписями.

--------------------------------

<\*> Речь идет о Положении о нотариальной части, помещенном в приложении к судебным уставам 20 ноября 1864 г. Об этом см.: Пахман С.В. История кодификации гражданского права / Под ред. и с предисл. В.А. Томсинова. С. 528 - 533.

Параллельно с середины и до конца XIX в. велась работа по подготовке проекта Вотчинного устава, который должен был включить в себя основную часть правил о праве собственности и о залоге недвижимости. В нем, в частности, предполагалось ввести ипотечную систему (проводить регистрацию в поземельной книге).

В силу известных исторических событий данному акту не суждено было вступить в силу. После Октябрьской революции система специального режима укрепления прав на недвижимость была упразднена. Однако в отношении сделок с жилыми помещениями был установлен нотариальный порядок оформления с последующей регистрацией в отделе местного Совета. Этот порядок сохранялся довольно длительное время. Впоследствии было принято большое количество нормативных правовых актов, которые часто противоречили друг другу.

Завершением формирования системы государственной регистрации прав на недвижимость стало принятие вышеуказанного Федерального закона, который действует в настоящее время и подвергается постоянным изменениям, отражающим, как правило, компромисс в борьбе между различными подходами к развитию данной сферы.

К особенностям государственной регистрации прав на жилые помещения, переходящих в порядке наследования, согласно ныне действующему законодательству следует отнести следующие.

Во-первых, законодатель установил правило о том, что права на недвижимое имущество, в том числе и жилые помещения, которые возникли до вступления в силу Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", признаются действительными. В таких случаях недвижимое имущество включается в наследственную массу на основании имеющихся правоустанавливающих документов, если они до 31 января 1998 г. по ранее действовавшему законодательству в соответствии со ст. 239 и 257 Гражданского кодекса РСФСР подверглись учету в органах технической инвентаризации (БТИ), Комитете по земельным ресурсам и землеустройству или в местной администрации.

Нотариусом г. Москвы Б. 4 сентября 2000 г. гражданке Крыловой было отказано в выдаче свидетельства о праве на наследство на имущество гражданина Гинзбурга, умершего 4 сентября 2000 г., по тем основаниям, что в наследственную массу включен садовый дом, право на который не было зарегистрировано в Регистрационной палате. Решением Ногинского городского суда от 19 октября 2000 г. удовлетворен иск гражданки Крыловой, предъявленный к Инспекции по налогам и сборам, об установлении факта владения садовым домом гражданина Гинзбурга на праве собственности и о признании за ней в порядке наследования права собственности на садовый дом. Из материалов дела усматривается, что наследодатель являлся членом садоводческого товарищества с 1989 г., согласно техническому паспорту БТИ, составленному 19 сентября 1989 г., садовый дом значился принадлежащим на праве собственности наследодателю, о чем БТИ была выдана справка гражданке Крыловой 2 января 2000 г.

При анализе нотариальной практики отказ нотариуса в выдаче свидетельства о праве на наследство был справедливо оценен как неверный, поскольку садовый дом был учтен в БТИ до 31 января 1998 г. После выдачи нотариусом свидетельства о наследовании государственная регистрация прав наследника должна быть произведена в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) соответствующим регистрирующим органом. Если права на недвижимое имущество до 31 января 1998 г. не были зарегистрированы наследодателем в ранее указанных органах, а эта недвижимость была приобретена наследодателем по сделке, имущество может быть включено в наследственную массу лишь по решению суда <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Судебная практика по наследственным спорам. Кн. 2 / Рук. кол. сост. П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2004. С. 126.

Во-вторых, право собственности у наследника на жилое помещение возникает со дня открытия наследства, а не с момента государственной регистрации, как в случаях перехода права собственности по другим основаниям (например, купля-продажа или мена).

Данное утверждение непосредственно вытекает из п. 4 ст. 1152 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

Вместе с тем не исключено, что может возникнуть вопрос об обоснованности и однозначности такого утверждения <\*>.

--------------------------------

<\*> К примеру, ранее ст. 546 Гражданского кодекса РСФСР также предусматривала, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со времени открытия наследства. При этом некоторые авторы ставили под сомнение возможность возникновения права собственности с момента принятия наследства. В частности, С. Крылов отмечал, что "принятие наследства следует рассматривать как волеизъявление наследника вступить в наследственные права и как возникновение у него права управлять (владеть) в рамках закона наследуемым недвижимым имуществом до момента регистрации права собственности". При этом он подчеркивал, что такое "право управления (владения) не подлежит регистрации, так как оно не содержится в перечне вещных прав, изложенном в статье 131 Гражданского кодекса Российской Федерации" (Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы // Российская юстиция. 1997. N 10).

Так, п. 4 ст. 1152 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации признает наследство принадлежащим наследнику, не конкретизируя, на каком вещном праве базируется такая принадлежность. При этом фактическое вступление во владение наследуемым имуществом одним из наследников либо подача им заявления о принятии наследства не исключают возможности признания за другими наследниками права собственности на то же имущество или его часть. Рассматривая принятие наследства как волеизъявление наследника вступить в наследственные права, можно допустить возникновение у него только прав пользования и владения в рамках закона наследуемым жилым помещением до момента государственной регистрации права собственности на такое помещение. Поэтому можно было бы предположить, что до такой регистрации наследнику не принадлежит право распоряжения соответствующим помещением и, как следствие, невозможно возникновение права собственности на него в связи с одним только фактом принятия наследства.

Представляется, что такая позиция не имеет под собой никаких правовых оснований.

В частности, возникновение именно права собственности при вступлении в наследство косвенно подтверждается положениями абз. 2 п. 2 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, в котором законодатель связывает понятие принадлежности имущества при наследовании с правом собственности <\*>. При этом с учетом ст. 1112 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации в случае смерти гражданина, принявшего, но еще не оформившего наследство, его наследники наследуют это имущество на общих основаниях, в то время как для иной ситуации (когда наследник умер и не успел принять наследство) законодатель предусмотрел специальный институт наследственной трансмиссии, когда наследование осуществляется в порядке перехода права на принятие наследства (ст. 1156 данного Кодекса).

--------------------------------

<\*> Следует учитывать, что в случаях, когда при использовании понятия "принадлежность" законодатель стремится исключить эту самую принадлежность определенного имущества на праве собственности, он непосредственно уточняет вид права, отличного от права собственности, на котором основана принадлежность такого имущества (см., к примеру, п. 2 ст. 113, ст. 294, п. 2 ст. 335 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Следует отметить, что в соответствии со ст. 1110 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации по общему правилу при наследовании имущество умершего переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент. Такое правопреемство невозможно было бы обеспечить, если бы законодатель связал возникновение права собственности на отдельные виды наследственного имущества с фактом государственной регистрации права собственности на них (универсальное правопреемство, возникающее в порядке наследования, предполагает непрерывность существования прав и обязанностей при смене их носителей).

Кроме того, в отличие от редакции ст. 546 Гражданского кодекса РСФСР, которая также предусматривала, что принятое наследство признается принадлежащим наследнику со времени открытия наследства, законодатель в ст. 1152 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации уточнил, что соответствующее имущество признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства "независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации" <\*>. При этом ст. 1164 данного Кодекса для случая возникновения общей собственности наследников дополнительно подчеркивается, что при наследовании по закону, если наследственное имущество переходит к двум или нескольким наследникам, и при наследовании по завещанию, если оно завещано двум или нескольким наследникам без указания наследуемого каждым из них конкретного имущества, наследственное имущество поступает в общую долевую собственность наследников именно со дня открытия наследства. Это в полной мере согласуется с иными положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, в частности с положениями ст. 8, в соответствии с п. 2 которой права на имущество, подлежащее государственной регистрации, возникают с момента регистрации определенных прав на него только при условии, когда иное не установлено федеральным законом.

--------------------------------

<\*> С учетом изложенного такое добавление весьма существенно для юридической практики.

Таким образом, если по общему правилу государственная регистрация определяет момент возникновения права (т.е. имеет правоустанавливающее значение), то в случае государственной регистрации права на наследственное недвижимое имущество она только подтверждает существование права (соответственно имеет правоподтверждающее значение). Поэтому наследник, подавший заявление о принятии наследства либо совершивший иные действия, свидетельствующие о фактическом принятии наследства, признается принявшим наследство. В силу закона со дня открытия наследства такой наследник является собственником имущества, перешедшего ему по наследству, а следовательно, ему принадлежат права по владению, пользованию и распоряжению этим имуществом.

Вместе с тем возникает вопрос: что же происходит с переходящим правом и насколько отсутствие государственной регистрации сказывается на нем?

Действующее законодательство Российской Федерации для таких случаев перехода права собственности не содержит специальных ограничений для новых правообладателей относительно реализации их прав в отличие от установленных ст. 6 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" ограничений относительно так называемых ранее возникших прав. Поэтому можно было бы сделать вывод, заключающийся в том, что наследники и до соответствующей государственной регистрации вправе распоряжаться жилыми помещениями, перешедшими к ним в порядке наследования (совершать сделки по купле-продаже, мене и т.п.). Наследник, принявший наследство, является обычным правообладателем, и отсутствие регистрации никак не ограничивает и не может ограничивать его право собственности на объект недвижимости. Предполагая иное, пришлось бы констатировать тот факт, что для рассматриваемого случая существуют какие-то прямо не установленные федеральным законом ограничения права собственности, вытекающие из общих принципов права, института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что противоречило бы ст. 55 Конституции Российской Федерации.

Вместе с тем на практике дело обстоит иначе. В частности, относительно прав наследников фактически имеет место та же ситуация, что и в случаях отсутствия государственной регистрации прав на недвижимость, возникших до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", то есть для собственника, чье право не зарегистрировано, существует ограничение правомочия распоряжения, и он не может отчуждать каким-либо способом соответствующую недвижимую вещь, к примеру жилое помещение. При этом, пытаясь обосновать данный подход, можно принять во внимание, что если для так называемых ранее возникших прав такое ограничение непосредственно установлено Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ст. 6), то относительно прав наследника действуют общие положения Гражданского кодекса Российской Федерации и названного Федерального закона о том, что права на недвижимость подлежат обязательной государственной регистрации (ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации; п. 2 ст. 4, абз. 3 п. 2 ст. 13 названного Федерального закона). Соответственно наследник для реализации права по распоряжению наследственным имуществом в виде жилого помещения должен исполнить установленное законом требование о государственной регистрации его права собственности на данное имущество, поскольку п. 4 ст. 1152 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации не исключает необходимости такой регистрации. При этом государственная регистрация права собственности признается вышеназванным Федеральным законом (ст. 2) единственным, а значит, необходимым и достаточным доказательством принадлежности лицу зарегистрированного права. Из этого следует, что никакой документ, в том числе свидетельство о праве на наследство, сам по себе не может заменить регистрацию. При этом оспаривание зарегистрированного права может быть осуществлено в судебном порядке. Основания для этого могут быть самые разные, например, установленный факт того, что зарегистрированный в качестве правообладателя наследник приобрел имущество по поддельному завещанию.

Однако еще раз следует обратить внимание на то, что с учетом ст. 55 Конституции Российской Федерации такая аргументация представляется спорной, а принцип аналогии закона (в части применимости положений ст. 6 вышеназванного Федерального закона) в силу указанной статьи Основного Закона нашего государства не применим. В то же время вышеизложенное не означает, что мы пытаемся обосновать правомерность такого подхода, при котором наследник вправе распоряжаться перешедшим к нему жилым помещением до соответствующей государственной регистрации его права. Данная позиция свидетельствует лишь о несовершенстве законодательства.

В частности, известно, что в основу построения современной российской системы государственной регистрации прав положены принципы ипотечной системы укрепления прав на недвижимость, которая является главенствующей в странах континентальной Европы. В свое время И.А. Покровский, выделяя ипотечную систему укрепления прав на недвижимость как безусловно прогрессивную, назвал два основных принципа ее построения:

1) принцип публичности, состоящий в том, что "всякий акт, долженствующий иметь вещно-правовое значение (передача права собственности, установление залога или сервитута и т.д.), должен быть записан в поземельную книгу, и только с этого момента он получает юридическую силу для всех третьих лиц, для публики";

2) принцип достоверности, согласно которому всякая запись в поземельной книге, даже не соответствующая действительности, сохраняется, пока не оспорена в установленном порядке и в нее не внесены исправления <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 1998. С. 200.

Поэтому представляется, что п. 2 ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации нуждается в дополнительной конкретизации в целях исключения возможных и, с учетом указанных принципов, негативных последствий реализации его положений (право возникло - не зарегистрировано - прямых ограничений в его реализации, как это сделано федеральным законом относительно так называемых ранее возникших прав, нет - собственник по существу вправе совершать сделки по отчуждению при отсутствии регистрации). Имеется в виду то, что относительно прав, возникающих в силу закона без государственной регистрации, законодателем должен быть установлен компромиссный вариант между реализацией этих прав и обеспечением действия указанных принципов.

В частности, подобные негативные последствия должны быть снижены посредством неукоснительного выполнения требования ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая обязывает всех правообладателей, включая тех, кто приобрел этот статус без государственной регистрации, обеспечить регистрацию своего права собственности и внести соответствующие данные в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Для всех случаев возникновения права собственности на недвижимое имущество без государственной регистрации осуществление собственником такого имущества своего права по распоряжению им должно быть поставлено в зависимость от государственной регистрации права таким образом, чтобы без таковой собственник не мог в полном объеме осуществлять свои властные полномочия в отношении принадлежащего ему имущества. Возможно, что применительно к рассматриваемому вопросу было бы целесообразно дополнить Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" положением, определяющим юридическую действительность прав на недвижимое имущество, перешедших в порядке наследования (до их государственной регистрации) тем же путем, который предусмотрен ст. 6 названного Федерального закона для прав, возникших до вступления данного Федерального закона в силу.

Возвращаясь к предмету настоящего исследования, следует обратить внимание на то, что законодательством Российской Федерации не установлен срок, в течение которого наследник обязан зарегистрировать переход к нему прав на недвижимое имущество, к примеру, на жилое помещение, приобретенное в порядке наследования. Поэтому наследник, получивший свидетельство о праве на наследство, не ограничен каким-либо определенным сроком проведения государственной регистрации права на такое недвижимое имущество <\*>. Из этого следует достаточно очевидный вывод: если наследник не произвел государственную регистрацию перешедшего к нему права на недвижимость, это не может изменить юридическое содержание, повлечь "дефект" состоявшегося правопреемства - самого перехода к наследнику прав на имущество со дня открытия наследства. Даже если наследник жилого помещения умрет, приняв такое помещение в составе наследства и не успев зарегистрировать свои права на него, данное помещение должно рассматриваться как принадлежащее указанному лицу на день открытия соответствующего наследства, и его наследники будут иметь право наследовать это помещение на общих основаниях.

--------------------------------

<\*> О влиянии этого обстоятельства на реализацию права отказополучателя см. § 3 главы 2 настоящей работы.

Государственная регистрация права на жилое помещение, перешедшее в порядке наследования, осуществляется в порядке, установленном гл. III Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", с реализацией следующих процессуальных действий:

1) прием документов, необходимых для осуществления такой государственной регистрации;

2) правовая экспертиза документов;

3) установление отсутствия противоречий между заявленными и уже зарегистрированными правами на данное жилое помещение, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации;

4) принятие официального решения о регистрации или об отказе в таковой;

5) внесение соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6) выдача свидетельства о государственной регистрации права или решения об отказе в ней.

Прием документов на государственную регистрацию осуществляется по правилам ст. 16 и с учетом ст. 17 данного Федерального закона. В частности, по общему правилу для регистрации права наследника на жилое помещение в регистрирующий орган представляются:

1) заявление наследника или лица, уполномоченного наследником на основании нотариально удостоверенной доверенности;

2) документ о плате за регистрацию;

3) соответствующее свидетельство о праве на наследство.

Кроме того, в соответствии с п. 1 ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав, является в том числе план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера.

Таким образом, для регистрации права наследника на жилое помещение в регистрирующий орган должен быть представлен документ, содержащий техническое описание жилого помещения (экспликация и поэтажный план жилого помещения, выдаваемый органом (организацией), ответственным за технический учет соответствующего объекта).

Вместе с тем для рассматриваемого случая регистрации вызывает сомнение целесообразность установленного законодателем требования о представлении указанного документа, если такой документ о соответствующем жилом помещении ранее уже представлялся (к примеру, наследодателем в период его жизни при регистрации его права (перехода к нему права на такое помещение)) и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

Как правильно отмечает М.Г. Пискунова, для государственной регистрации "технический учет - не только описание объекта права, но и подтверждение юридического факта его существования". При этом, по мнению данного автора, "приобрести право на объект недвижимости без технической инвентаризации можно только в порядке правопреемства, при наследовании имущества граждан или реорганизации юридических лиц, когда право возникает не с момента регистрации, а с момента прекращения правопредшественника" <\*>. Так, если у регистратора прав не может вызвать сомнения вопрос о существовании права наследника, не может иметь место и сомнение относительно юридического факта существования соответствующего объекта, к примеру жилого помещения. При этом необходимо повторно обратить внимание на то, что по п. 1 ст. 1110 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации "при наследовании имущество умершего переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент", если из правил указанного Кодекса не следует иное. Таким образом, имущество переходит именно в неизменном виде. Относительно же жилого помещения, на наш взгляд, это означает, что оно переходит на день открытия наследства к наследнику в том виде, который публично описан в документах технического учета, содержащихся на день смерти наследодателя у регистрирующего органа в соответствующем деле правоустанавливающих документов. При этом не следует забывать, что жилое помещение - вещь, определяемая индивидуальными, а не родовыми признаками. Для регистратора прав важна индивидуализация помещения, которая позволяет однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества (к примеру, по месту расположения), а не из его характеристики.

--------------------------------

<\*> Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика: Сб. статей / Сост. Е.А. Киндеева, М.Г. Пискунова. М.: Ось-89, 2005. С. 427, 428.

Регистрирующие органы зачастую отказывают в регистрации прав в случае несоответствия площади объекта, указанной в правоустанавливающем документе, представленном на регистрацию, плану объекта, мотивируя тем, что право приобретено "не на ту площадь", "не в том объеме". Вместе с тем, по их мнению, "количественные характеристики длины, площади, объема, веса - погонные и квадратные метры, кубометры, тонны и пр. имеют значение для приобретения прав на определенные родовыми признаками вещи, например строительные и горюче-смазочные материалы. Но для недвижимости площади и объемы имеют скорее техническое и экономическое, но не юридическое значение, поскольку право приобретается не на квадратные метры и строительные объемы, а на конкретную вещь. Объект прав - недвижимость, а не площадь" <\*>.

--------------------------------

<\*> Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика. С. 134.

Следовательно, у законодателя есть достаточные предпосылки для того, чтобы путем внесения изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" исключить необходимость представления наследником при регистрации им своего права документа, содержащего техническое описание соответствующего объекта недвижимого имущества, к примеру жилого помещения, перешедшего к нему в порядке наследования (по аналогии, как это сделано в п. 1 ст. 17 названного Федерального закона в отношении земельных участков). Государство в целях обеспечения реализации принципов обязательности регистрации, достоверности Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним должно быть заинтересовано в создании необходимых правовых предпосылок, чтобы, к примеру, применительно к рассматриваемой нами ситуации наследники претерпевали наименьшие неудобства при такой регистрации <\*> и в конечном счете большая часть из них обращалась за регистрацией своего права непосредственно после получения ими свидетельства о праве на наследство именно для укрепления их прав, а не по прошествии определенного, достаточно длительного времени только для получения возможности реализации правомочий по распоряжению перешедшим к ним имуществом.

--------------------------------

<\*> Необходимость представления документов технического учета сказывается не только на психологическом состоянии человека, когда он испытывает определенное неудобство от дополнительного "похода" в определенный орган, обращения к определенному чиновнику, заполнения каких-либо бланков, оформления заявлений для получения соответствующего документа, но и непосредственно на его кармане, поскольку он получает указанные документы не на безвозмездной основе.

Возвращаясь к перечню документов, представляемых при государственной регистрации права наследника на жилое помещение, одновременно следует учитывать, что в соответствии со ст. 1165 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации жилые помещения, которые перешли в общую долевую собственность двух или нескольких наследников, могут быть разделены по соглашению между ними <\*>. При этом такое соглашение, в том числе о выделении из наследства доли одного или нескольких наследников, может быть заключено наследниками только после выдачи им свидетельства о праве на наследство. Государственная же регистрация прав наследников на имущество, в отношении которого заключено соглашение о разделе наследства, осуществляется на основании соглашения о разделе наследства и ранее выданного свидетельства о праве на наследство, а в случае, когда государственная регистрация прав наследников на недвижимое имущество была осуществлена до заключения ими соглашения о разделе наследства, - на основании соглашения о разделе наследства.

--------------------------------

<\*> К соглашению о разделе наследства применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации о форме сделок и договоров.

Таким образом, при разделе жилых помещений между наследниками дополнительно должно быть представлено соответствующее соглашение о разделе наследства.

В некоторых субъектах Российской Федерации для государственной регистрации права собственности наследника на жилое помещение, перешедшее к нему в порядке наследования, требуют представления иных документов, подтверждающих наличие условий для перехода права от наследодателя к наследнику (к примеру, свидетельства о смерти наследодателя <\*>), что, на наш взгляд, не имеет под собой никаких правовых оснований.

--------------------------------

<\*> См., к примеру, п. 4 приложения N 1 к утвержденной Приказом Москомрегистрации России от 16 января 2002 г. N 5-П Инструкции по приему документов на государственную регистрацию прав на жилые помещения и сделок с ними.

Свидетельство о праве на наследство, которое для государственной регистрации права наследника на перешедшее к нему жилое помещение требуется представить с учетом абз. 5 п. 1 ст. 17 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", является надлежащим документом, подтверждающим переход соответствующего права. Это официальный документ, подтверждающий наследственные права лица на имущество (в том числе на жилое помещение) умершего гражданина. Юридическое значение этого документа определяется его правоподтверждающим характером, публичным порядком его выдачи и получения. Учитывая подтвержденные Постановлениями Конституционного Суда Российской Федерации от 19 мая 1998 г. N 15-П <\*> и от 23 декабря 1999 г. N 18-П <\*\*> гарантии доказательственной силы и публичного признания нотариального акта, свидетельство о праве на наследство служит исчерпывающим доказательством наличия права на жилое помещение, перешедшее к наследнику в порядке наследования. Поэтому, требуя от наследника при регистрации его права на жилое помещение, перешедшее к нему в порядке наследования, представления, к примеру, свидетельства о смерти наследодателя, тем самым регистрирующий орган (государственный регистратор прав), по существу, ставит под сомнение правоподтверждающий характер свидетельства о праве на наследство и в конечном счете правомерность действий, совершенных нотариусом в рамках конкретного наследственного дела. Следуя такому подходу, потребуется передать функцию по ведению наследственных дел от нотариусов к государственным регистраторам прав.

--------------------------------

<\*> Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. N 22. Ст. 2491.

<\*\*> Собрание законодательства Российской Федерации. 2000. N 3. Ст. 353.

С учетом изложенного важное значение приобретает правовая экспертиза свидетельства о праве на наследство, когда регистрирующий орган изучает представленное свидетельство на предмет его подлинности и достоверности, на соответствие его формы и содержания требованиям законодательства. При этом должно быть установлено отсутствие противоречий между заявленным и уже зарегистрированным правом на конкретное жилое помещение, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации. В частности, по результатам таких действий может быть вынесено решение о приостановлении государственной регистрации. Перечень оснований для приостановления государственной регистрации, а также порядок и сроки ее приостановления определены ст. 19 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Так, приостановление государственной регистрации может проводиться по трем основаниям: по инициативе правообладателя, по инициативе регистратора, по судебному решению.

С учетом ст. 19 названного Федерального закона и особенностей института наследования основанием для приостановления государственной регистрации права наследника по инициативе регистратора может стать следующее обстоятельство: возникновение у регистратора прав сомнений в наличии оснований для государственной регистрации и прежде всего сомнений относительно подлинности представленного свидетельства о праве на наследство и достоверности указанных в нем сведений.

Основанием для приостановления государственной регистрации по инициативе правообладателя в соответствии с названным Федеральным законом является его письменное заявление или заявление уполномоченного им лица при наличии у последнего надлежащим образом оформленной доверенности. Согласно данному Федеральному закону в заявлении должны быть указаны причины для приостановления регистрации и срок ее приостановления. Однако указанный Федеральный закон не содержит перечня таких причин. По мнению одних представителей юридического сообщества, регистратор прав может принять решение о приостановлении регистрации только при наличии в заявлении уважительных причин, признанных исключительными. В таком случае проводится аналогия с нормами гражданского процессуального и арбитражного процессуального законодательства. К таким причинам относят: смерть гражданина, если спорное правоотношение допускает правопреемство; утрату гражданином дееспособности; нахождение гражданина в длительной служебной командировке и др. <\*> Некоторые другие представители указанного сообщества, не соглашаясь с указанной позицией, напротив, считают, что законодатель предоставляет правообладателям возможность самостоятельно определять причины (уважительные для него) для приостановления регистрации по его собственному письменному заявлению <\*\*>. Представляется, что первая из приведенных позиций более логична с точки зрения принципов построения института государственной регистрации прав, однако, к сожалению, она не имеет под собой достаточного законодательного обоснования. При этом, не вдаваясь в подробности изложения существа аргументов в пользу данной позиции, полагаем необходимым рассмотреть возможность приостановления по инициативе наследника регистрации его права на жилое помещение, перешедшее к нему в порядке наследования.

--------------------------------

<\*> К примеру, такой позиции придерживается В.В. Чубаров (см.: Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. М.: СПАРК, 1999. С. 160).

<\*\*> См.: Михольская В.В. О процедуре проведения государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней // Нотариус. 2002. N 3.

В частности, в отличие от других случаев государственной регистрации права (при купле-продаже, мене и др.), когда соответствующее право считается перешедшим к другому лицу только после государственной регистрации такого перехода, при наследовании жилого помещения право считается перешедшим со дня открытия наследства, то есть до соответствующей государственной регистрации. Учитывая, что государственная регистрация прав носит заявительный характер, регистрирующий орган начнет процедуру регистрации уже перешедшего права только на основании заявления соответствующего наследника (хотя по большому счету в целях обеспечения достоверности Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним такая регистрация должна была бы производиться при идеальных законодательных условиях в так называемом автоматическом порядке). При этом относительно уже имеющихся у наследника прав действуют императивные нормы Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" о том, что права на недвижимость подлежат обязательной государственной регистрации (ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации; п. 2 ст. 4, абз. 3 п. 2 ст. 13 названного Федерального закона). Таким образом, с учетом данного принципа обязательности регистрации вызывает большое сомнение возможность приостановления регистрации по инициативе наследника.

Подав заявление, наследник уже не вправе оказывать воздействие на процедуру регистрации, растягивая ее во времени. Регистрирующий же орган должен учитывать указанные требования законодательства Российской Федерации об обязательности регистрации права при принятии решения о приостановлении регистрации по инициативе наследника. При этом, на наш взгляд, даже такая причина, как смерть наследника, не может служить основанием для приостановления либо отказа в регистрации, поскольку, как уже указывалось, в данном случае регистрация носит не правоустанавливающее, а правоподтверждающее значение. Регистрация же права умершего наследника будет являться подтверждением факта принадлежности данному лицу, к примеру, жилого помещения на день его смерти.

С учетом Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" основанием для приостановления регистрации права наследника на жилое помещение, перешедшее к нему в порядке наследования, также может быть определение или решение суда. В этом случае государственная регистрация может быть приостановлена на неопределенный срок. Приостановление регистрации по указанному основанию является обязательным.

В государственной регистрации может быть отказано в случаях, установленных п. 1 ст. 20 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". В частности, в государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если:

- право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с названным Федеральным законом;

- с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

- документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

- акт государственного органа или органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

- правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы для проведения государственной регистрации ранее возникшего права на объект для регистрации сделки, перехода, ограничения (обременения) права;

- не представлены документы, необходимые в соответствии с законом для проведения регистрации;

- имеются противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами.

Представляется, что согласно указанному перечню основаниями для отказа в государственной регистрации права наследника на жилое помещение могут являться следующие факты:

- с заявлением о регистрации права обратилось ненадлежащее лицо;

- документы, представленные на государственную регистрацию, по форме и содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

- не представлены документы, необходимые в соответствии с законом для проведения регистрации;

- имеются противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами.

К примеру, если в свидетельстве о праве на наследство отсутствуют описание, информация о месте расположения или адрес жилого помещения, вид регистрируемого права, то в регистрации может быть отказано на основании того, что представленное свидетельство по форме и содержанию не соответствует требованиям действующего законодательства <\*>, а также на основании неправильного указания объекта права либо имеющихся противоречий между заявленными и уже зарегистрированными правами. В частности, необходимо иметь в виду, что, несмотря на установленную законодателем презумпцию возникновения права собственности на принятое наследство со дня открытия наследства, не исключена ошибка нотариуса, которая может найти свое отражение в свидетельстве о праве на наследство, являющемся основанием для государственной регистрации соответствующего перехода права.

--------------------------------

<\*> Необходимо учитывать, что формы свидетельств о праве на наследство применительно к конкретным ситуациям, связанным с наследственными правоотношениями, утверждены Приказом Минюста России от 10 апреля 2002 г. N 99 "Об утверждении форм реестров для регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств и удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах".

С заявлением о регистрации права долевой собственности (36/100 доли в праве) на жилой дом в представительство Московской областной регистрационной палаты в 1999 г. обратилась гражданка Л., которая представила в качестве правоустанавливающего документа свидетельство о праве на наследство, выданное нотариусом С.

В ходе проведения правовой экспертизы документов было установлено, что решением Московского городского народного суда Московской области от 6 апреля 1987 г. произведен реальный раздел указанного жилого дома, в результате которого наследодателю выделена изолированная часть жилого дома в виде определенных комнат и пристроек, обозначенных конкретными литерами. Таким образом, общая долевая собственность на спорный жилой дом была прекращена решением суда на основании ст. 121 Гражданского кодекса РСФСР.

По смыслу ст. 252 Гражданского кодекса Российской Федерации раздел имущества в натуре предполагает прекращение права общей долевой собственности и возникновение права собственности бывших сособственников на конкретные части имущества, в данном случае - жилого дома.

В связи с тем, что нотариусом выдано свидетельство о праве на наследство без учета указанного судебного акта (нотариус указал объектом права 36/100 доли в праве собственности на жилой дом), регистрационной палатой было отказано в государственной регистрации права. Кроме того, в свидетельстве о праве на наследство, представленном на регистрацию, был неверно описан объект права и неверно указан вид права, подлежащего государственной регистрации.

Решением городского суда от 29 декабря 1999 г. в удовлетворении жалобы гражданки Л. на действия Московской областной регистрационной палаты было отказано <\*>.

--------------------------------

<\*> Информационный бюллетень Московской областной нотариальной палаты. 2000. N 7; Обзор практики рассмотрения судами Московской области дел, связанных с применением Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", от 4 июля 2001 г. // Обзор судебной практики по вопросам государственной регистрации прав. М., 2001. Вып. 1.

Следует учитывать, что согласно п. 3 ст. 1165 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации несоответствие раздела наследства, осуществленного наследниками в заключенном ими соглашении, причитающимся наследникам долям, указанным в свидетельстве о праве на наследство, не может повлечь за собой отказ в государственной регистрации их прав на недвижимое имущество, полученное в результате раздела наследства.

Решение об отказе в регистрации должно быть принято в письменной форме с обязательным указанием мотивов для такого отказа в общий месячный срок, установленный для регистрации, либо с учетом сроков, определяемых для приостановления государственной регистрации. При этом мотивированное решение об отказе в регистрации должно быть направлено заявителю в срок не позднее пяти дней после окончания срока регистрации.

В заключение данной главы настоящей работы следует отметить, что развитие института собственности на жилые помещения в России предопределило особое место жилой недвижимости в правовом регулировании наследственных отношений в целом. Эта особая роль прослеживается на протяжении всей истории развития отечественного законодательства.

С принятием двух новейших кодифицированных законодательных актов - Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищного кодекса Российской Федерации - определился четкий вектор на укрепление института наследования вообще и наследования жилых помещений в частности. Однако, как показывает анализ рассматриваемых проблем, необходимо дальнейшее взаимное согласование норм гражданского и жилищного законодательства, а также законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Глава 2. НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

ОТНОШЕНИЙ ПРИ НАСЛЕДОВАНИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

§ 1. Особенности наследования жилых помещений в домах

жилищных и жилищно-строительных кооперативов

Специфика правового регулирования отношений, связанных с наследованием жилых помещений, входящих в состав домов жилищных и жилищно-строительных кооперативов, определяется прежде всего правовым статусом самих кооперативов. Если исследований, посвященных организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, достаточно, то такой аспект в правовом регулировании отношений в кооперативах, как наследование квартир в так называемых кооперативных домах, нуждается в серьезном анализе.

Правовое регулирование организации и деятельности жилищных кооперативов получило свое развитие вместе со становлением законодательства советской России в период возникновения и оформления правового статуса коллективных хозяйств. При всем многообразии форм кооперативов, создававшихся для решения жилищной проблемы <\*>, жилищная кооперация отождествлялась с организациями, именовавшимися "жилищно-строительными кооперативами". Впоследствии, после принятия Постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 марта 1988 г. N 406 "О мерах по ускорению развития жилищной кооперации" <\*\*>, было признано необходимым развитие двух форм кооперативов в жилищной сфере: жилищных и жилищно-строительных. Это и было закреплено в Законе Союза ССР "О кооперации в СССР" <\*\*\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Крашенинников П.В. Жилищное право. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2003. С. 122 - 123.

<\*\*> Собрание постановлений Совета Министров (Правительства) СССР. 1988. N 16. Ст. 43.

<\*\*\*> Ведомости Верховного Совета СССР. 1988. N 22. Ст. 355.

В указанный период о переходе в порядке наследования права на кооперативные квартиры не было и речи. Члены кооператива не имели права собственности на квартиры независимо от того, выплачен ли полностью паевой взнос или нет. Вместе с тем с фактом полной выплаты паевого взноса связывалось возникновение у члена кооператива возможности по своему усмотрению передавать квартиру родственникам или иным лицам по соглашению между ними, но при выполнении ряда условий. Помимо полной выплаты паевого взноса к таким условиям относилось требование, направленное на защиту прав членов семьи пайщика. Передача права пользования кооперативной квартирой другим лицам могла осуществляться лишь с согласия проживавших в ней членов семьи пайщика. Кроме того, лицо, которому передавалась квартира, должно было отвечать следующим требованиям: быть нуждающимся, достигшим 18-летнего возраста, постоянно проживающим в этой местности (то есть быть зарегистрированным в соответствующем месте) и готовым принять на себя обязательства по соблюдению устава данного кооператива.

Таким образом, предоставленные возможности по распоряжению квартирой (хотя и в ограниченном виде) по существу уравнивали пайщика, выплатившего паевой взнос, с собственником. Постепенность в подходе законодателя к наделению указанных граждан правами собственника отражала те социально-экономические отношения, которые складывались к моменту распада СССР и формирования, как принято говорить, экономики переходного периода. Вместе с тем эта тенденция требует дополнительного анализа и осмысления. Стремление законодателя "освободить" оборот кооперативных квартир нужно рассматривать с учетом того обстоятельства, что кооператив является не только способом совместного решения вопроса получения жилья, но и формой совместного управления жилым домом. Об этом будет идти речь далее.

Так или иначе, но с вступлением в силу 1 июля 1990 г. Закона Союза ССР "О собственности в СССР" <\*> граждане, полностью выплатившие паевой взнос, стали собственниками предоставленных им помещений. Впоследствии эта норма была закреплена в Законе РСФСР N 443-1 "О собственности в РСФСР" <\*\*> и в Гражданском кодексе Российской Федерации, согласно ст. 218 которого полная выплата членом кооператива паевого взноса порождает возникновение у указанного лица права собственности на жилое помещение.

--------------------------------

<\*> Свод законов СССР. Т. 2. С. 44-1.

<\*\*> Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1990. N 30. Ст. 416.

Вместе с тем следует учитывать, что по определению (ст. 116 Гражданского кодекса Российской Федерации) вступление граждан в жилищный кооператив имеет целью не только получение возможности отсрочки платежа при приобретении квартиры <\*>, но и решение целого ряда иных вопросов, таких как совместное участие в строительстве или приобретении многоквартирного дома, оптимизация расходов по содержанию жилых помещений и общего имущества, а также целого ряда вопросов по управлению домом.

--------------------------------

<\*> Именно такое узкое понимание значения жилищной кооперации привело к смешению разных форм кооперации: классического кооператива (в котором количество квартир, как правило, совпадает с количеством пайщиков) и так называемых жилищно-накопительных кооперативов, которые по существу являются финансовыми институтами, и складывающиеся по поводу участия в них отношения довольно далеки от жилищных отношений.

Таким образом, в результате возникновения права собственности на квартиру в связи с выплатой паевого взноса она в полной мере является имуществом, входящим в состав наследственного имущества в случае смерти собственника.

Безусловно, особенностью является то, что право собственности на жилое помещение возникает у гражданина с момента полной выплаты им паевого взноса и соответственно с этого же момента прекращается у кооператива.

Смерть гражданина, являвшегося членом жилищного кооператива, до выплаты паевого взноса является одним из оснований прекращения членства в жилищном кооперативе. Прекращение членства в этом случае происходит в силу закона и не требует вынесения общим собранием членов кооператива решения об исключении умершего из числа членов кооператива.

Со смертью гражданина также связано возникновение наследственных отношений. Особенностью наследования в указанном случае является то, что в состав наследственной массы входит не жилое помещение, которое было предоставлено при жизни члену кооператива, а его паенакопление (ч. 1 ст. 1177 Гражданского кодекса Российской Федерации). Это обусловлено тем, что право собственности у члена кооператива на предоставленную ему квартиру возникает только после полной оплаты паевого взноса (п. 4 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации; ч. 1 ст. 129 Жилищного кодекса Российской Федерации). Следовательно, по наследству переходит не право собственности на квартиру, а право на паенакопление.

На практике возникает вопрос о возможности выдачи свидетельства о праве на наследство по завещанию, составленному на сумму паенакопления, в том случае, когда к моменту открытия наследства паевой взнос полностью выплачен. Поскольку в силу положения п. 4 ст. 218 Гражданского кодекса Российской Федерации произошло изменение состава наследственной массы, свидетельство должно быть выдано не на паенакопление, а на жилое помещение. При этом вопрос о приеме в члены кооператива наследника не возникает, поскольку в соответствии с ч. 2 ст. 129 Жилищного кодекса Российской Федерации на отношения собственности в многоквартирном доме в жилищном кооперативе при условии полностью выплаченного паевого взноса хотя бы одним членом кооператива распространяется действие гл. 6 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой определяются права и обязанности собственников жилых помещений: с одной стороны, кооператива - в части жилых помещений, занимаемых членами кооператива, не выплатившими полностью паевой взнос, с другой стороны, гражданина - собственника жилого помещения, паевой взнос которым полностью выплачен.

Статья 130 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает право наследников члена кооператива на вступление в члены соответствующего кооператива. Несмотря на то что речь здесь идет о наследниках во множественном числе (и каждый из них в принципе может рассматриваться при определенных условиях в качестве потенциального члена кооператива), в члены кооператива может быть принят тот из них, кто обладает преимущественным правом и воспользуется этим правом. При этом указывается, что такому наследнику не может быть отказано в приеме в члены кооператива. Часть 4 ст. 130 Жилищного кодекса Российской Федерации, развивая данные положения, устанавливает порядок решения вопроса о приеме наследника в члены кооператива и предусматривает необходимость принятия решения об этом общим собранием членов кооператива. Кажущееся на первый взгляд излишним указание на необходимость решения общим собранием вопроса о приеме в члены кооператива имеет существенное значение по следующим причинам.

Во-первых, до вынесения решения собранием членов кооператива в отношении того или иного лица, являющегося наследником умершего члена кооператива, должны быть выполнены требования законодательства о наследовании, согласно которым и определяются надлежащие наследники.

Во-вторых, в случае, если наследников пая несколько, вышеуказанное решение становится завершением процедуры определения наследника, имеющего преимущественное право на вступление в кооператив по правилам, установленным в ст. 131 Жилищного кодекса Российской Федерации. Остальные наследники получают материальное возмещение в порядке и в сроки, установленные настоящим Кодексом и учредительными документами кооператива.

Поскольку в соответствии с п. 1 ст. 1177 Гражданского кодекса Российской Федерации в состав наследства члена потребительского кооператива, к каковым относятся и жилищные кооперативы, входит его пай, постольку наследование пая осуществляется в порядке, установленном частью третьей Гражданского кодекса Российской Федерации. Пай может быть передан по наследству по завещанию, при отсутствии завещания право на паенакопление переходит к наследникам по закону. В полной мере применяются к данным отношениям правила признания наследников недостойными (ст. 1117 Гражданского кодекса Российской Федерации), а равно и правила о наследовании обязательной доли в наследстве. Вместе с тем особенностью такого способа удовлетворения жилищных потребностей граждан, как участие в жилищном кооперативе, является то, что основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением выступает членство в жилищном кооперативе (ч. 3 ст. 124 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Учитывая требование ст. 112 Жилищного кодекса Российской Федерации о равенстве количества членов кооператива и количества жилых помещений, в случае перехода по наследству пая к нескольким лицам возникает вопрос: кто из наследников имеет преимущественное право на вступление в кооператив и в каком порядке производятся расчеты с наследниками, не ставшими членами кооператива? Согласно п. 2 ст. 1177 Гражданского кодекса Российской Федерации указанные вопросы определяются законодательством о потребительских кооперативах и учредительными документами соответствующего кооператива. Основным источником законодательства, регулирующим деятельность жилищных кооперативов, является Жилищный кодекс Российской Федерации (разд. V).

Таким образом, ст. 131 Жилищного кодекса Российской Федерации не затрагивает вопросов определения наследников и порядка наследования пая, а лишь регулирует отношения, связанные с определением того из наследников, кто имеет преимущественное право на вступление в члены кооператива. Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит специальных положений, определяющих порядок, способы и сроки выплаты наследникам, не ставшим членами кооператива, причитающихся им сумм. Следовательно, исходя из отсылки, содержащейся в ст. 1177 Гражданского кодекса Российской Федерации, указанные вопросы должны быть урегулированы в учредительных документах соответствующего кооператива.

Часть первая ст. 131 Жилищного кодекса Российской Федерации наделяет преимущественным правом на вступление в члены кооператива супруга умершего члена кооператива при условии, что этот супруг имеет право на часть пая. Такое право возникает в силу положения, предусмотренного ст. 33 Семейного кодекса Российской Федерации, когда имущество супругов находится на так называемом законном режиме, то есть вступление в члены кооператива происходило в период брака и оплата паевого взноса производилась за счет совместно нажитого имущества и при этом соглашением между супругами не был установлен иной режим имущества (ст. 254 Гражданского кодекса Российской Федерации; ст. 34 Семейного кодекса Российской Федерации). Так, в соответствии со ст. 34 Семейного кодекса Российской Федерации к общему имуществу супругов относятся и приобретенные за счет общих доходов паи независимо от того, на имя кого из супругов они приобретены либо от имени кого или кем из супругов внесены денежные средства в оплату паевого взноса. В силу ст. 1150 Гражданского кодекса Российской Федерации принадлежащее пережившему супругу наследодателя в силу завещания или закона право наследования не умаляет его права на часть имущества, нажитого во время брака с наследодателем и являющегося их совместной собственностью. При этом следует согласиться с позицией, изложенной в упоминавшемся ранее Комментарии к части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации <\*>, согласно которой и в случае, если установлен договорный режим имущества супругов (ст. 254 Гражданского кодекса Российской Федерации; ст. 34 Семейного кодекса Российской Федерации), действует правило о разграничении прав пережившего супруга на свою долю в имуществе. Статья 131 Жилищного кодекса Российской Федерации должна также применяться с учетом данного положения.

--------------------------------

<\*> См.: Комментарий к части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации / Под ред. А.Л. Маковского, Е.А. Суханова. М.: Юристъ, 2002. С. 190.

Следует учитывать, что закон не обусловливает возможность вступления пережившего супруга в члены кооператива фактом совместного проживания супругов на момент открытия наследства. Однако вступление в кооператив супруга не происходит автоматически.

Во-первых, возможна ситуация, при которой переживший супруг не имеет права на часть пая в силу того, что паенакопление принадлежит единолично одному из супругов в соответствии с соглашением между супругами либо возникло до вступления в брак.

Во-вторых, к пережившему супругу, равно как и к другим наследникам, могут при наличии оснований быть применены правила о недостойных наследниках (ст. 1117 Гражданского кодекса Российской Федерации), в результате чего он может быть отстранен от наследования.

В-третьих, в соответствии с положениями гл. 64 Гражданского кодекса Российской Федерации переживший супруг вправе отказаться от наследства.

И наконец, в-четвертых, супруг, имеющий самостоятельное право на часть пая, может отказаться от вступления в члены кооператива.

В указанных случаях в соответствии с ч. 2 ст. 131 Жилищного кодекса Российской Федерации преимущественным правом на вступление в члены кооператива будет обладать наследник члена жилищного кооператива, имеющий право на часть пая и проживавший совместно с наследодателем. Срок совместного проживания законодателем не установлен. Это означает, что право на вступление в кооператив возникает у такого наследника при условии, что он проживал совместно с наследодателем на момент открытия наследства, то есть на день смерти. Переживший супруг, отказавшийся от вступления в кооператив, но имеющий право на часть пая, получает материальное возмещение в порядке, способом и в сроки, установленные учредительными документами соответствующего кооператива.

При отсутствии лиц, указанных в ч. 1 и 2 ст. 131 Жилищного кодекса Российской Федерации, а равно при их отказе от вступления в кооператив преимущественное право на вступление в члены кооператива принадлежит наследнику члена кооператива, не проживавшему совместно с наследодателем, но имеющему право на часть пая.

Член семьи, проживавший на момент открытия наследства с наследодателем, но не являющийся его наследником, может получить право на вступление в кооператив при следующих условиях:

- отсутствие лиц, указанных в ч. 1 - 3 ст. 131 Жилищного кодекса Российской Федерации;

- отказ лиц, указанных в ч. 1 - 3 ст. 131 Жилищного кодекса Российской Федерации, от вступления в члены кооператива;

- внесение данным членом семьи умершего члена кооператива паевого взноса.

При отсутствии наследников или их отказе от вступления в кооператив по существу происходит замена члена кооператива новым лицом с возмещением отказавшимся лицам стоимости паенакопления или при их отсутствии - государству в порядке перехода по наследству права на выморочное имущество.

С учетом требования ч. 4 ст. 130 Жилищного кодекса Российской Федерации вопрос о приеме в члены кооператива одного из указанных выше лиц решается общим собранием членов кооператива с соблюдением процедуры, установленной ст. 121 Жилищного кодекса Российской Федерации для приема в члены кооператива.

Согласно ст. 111 Жилищного кодекса Российской Федерации право на вступление в жилищные кооперативы имеют граждане, достигшие 16-летнего возраста. Следовательно, если наследником члена кооператива является несовершеннолетний, то право на вступление в кооператив такой гражданин иметь не будет. С учетом обстоятельств, имеющих значение для определения в порядке комментируемой статьи лица, имеющего право на вступление в кооператив, такое лицо должно быть определено, а несовершеннолетнему наследнику должно быть выплачено возмещение в порядке, установленном учредительными документами соответствующего кооператива.

§ 2. Особенности наследования приватизированных

жилых помещений

Одним из оснований возникновения права собственности на жилое помещение является его приватизация. На жилые помещения, поступившие в собственность граждан в порядке приватизации в соответствии с Законом Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" <\*>, также распространяются нормы о наследовании. Именно с принятием указанного Закона в 1991 г. связывается начало процесса приватизации жилищного фонда в России. Очевидно, что при отсутствии в стране в течение длительного периода частной собственности как таковой, а также при отсутствии существенных накоплений в руках населения приватизация жилья стала одним из основных способов возникновения права собственности на жилые помещения у граждан.

--------------------------------

<\*> Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. N 28. Ст. 959.

Под приватизацией жилья понимается бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде. При оформлении приватизации необходимо добровольное согласие всех совместно проживающих совершеннолетних лиц, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

С правовой точки зрения институт приватизации (законодательство о приватизации) не носит системообразующего характера. Совокупность норм, регулирующих переход собственности от государства к гражданам, необходима в переходный период в процессе становления нового типа социально-экономических отношений, так называемой рыночной экономики. В этом плане приватизация жилья во многом исчерпала себя, дав толчок к формированию свободного рынка жилья, и в ближайшие годы будет завершена. Во всяком случае согласно ч. 2 ст. 2 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" соответствующий Закон о приватизации жилищного фонда признается утратившим силу с 1 января 2007 г. С 1 марта 2005 г. до указанной даты право на приватизацию сохраняется только у граждан, которые занимают на основании договора социального найма жилые помещения, предоставленные до 1 марта 2005 г.

Следует учитывать, что в случае приобретения жилья в порядке приватизации одним из супругов оно не входит в состав общего имущества супругов, поскольку имущество, приобретенное одним из супругов безвозмездно, является его единоличной собственностью. Соответственно в данном случае после смерти того из супругов, который приватизировал жилое помещение, открывается наследство, и второй (переживший) супруг имеет право наследовать указанное помещение в общем порядке.

Право собственности на жилое помещение, безусловно, связано с бременем содержания данного имущества. Новый Жилищный кодекс Российской Федерации содержит большое количество норм, направленных на обеспечение и реализацию данной обязанности собственника содержать свое имущество. Многие положения данного Кодекса посвящены исключительно этому вопросу. В частности, специальный раздел VIII "Управление многоквартирными домами" содержит положения, реализация которых напрямую обязывает собственника квартиры не только совершать определенные юридически значимые действия, но и нести соответствующие расходы. С этой точки зрения далеко не каждый гражданин в нашей стране способен по своим финансовым возможностям нести бремя собственности на жилое помещение. Поэтому законом предусмотрены возможность и соответствующее право малоимущих граждан, которые приватизировали жилые помещения, передать жилье в государственную или муниципальную собственность и заключить договор социального найма этого же жилого помещения. Так, согласно ст. 20 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" малоимущие граждане, приватизировавшие жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, до 1 января 2007 г. вправе передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, а соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица обязаны принять их в собственность и заключить договоры социального найма этих жилых помещений с гражданами и членами их семей, проживающими в этих жилых помещениях.

В случае, если квартира приватизирована гражданином в индивидуальную собственность и права на нее оформлены в установленном порядке при его жизни, специфических вопросов при наследовании указанного жилья не возникает. Наследование происходит в общем порядке. Однако на практике возможны ситуации, когда заявление о приватизации квартиры подано гражданином при жизни, но до оформления документов о приватизации и государственной регистрации права собственности на приватизированную квартиру гражданин умер.

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. N 8 с последующими изменениями "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" гласит <\*> (п. 8): "Если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до регистрации такого договора местной администрацией, в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в наследственную массу необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника, если наследодатель, выразив при жизни волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал свое заявление, поскольку по не зависящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано".

--------------------------------

<\*> Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 1997. N 1. С. 14.

Одна из проблем наследования приватизированных квартир возникла в связи с ошибками в правоприменении по вопросу о наследовании квартир, приватизированных в общую совместную собственность. Так, ст. 2 Закона Российской Федерации N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" <\*> в редакции, действовавшей до 31 мая 2002 г., предусматривала возможность приватизации квартир в общую собственность, "совместную или долевую". Данная норма была истолкована таким образом, что возможность приватизировать квартиру в общую совместную собственность предоставлялась не только тем лицам, которым такое право предоставлено гражданским законодательством, а именно супругам, членам крестьянского фермерского хозяйства и участникам садово-огороднического товарищества, но и другим лицам.

--------------------------------

<\*> Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. N 28. Ст. 959; 1993. N 2. Ст. 67; Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. N 16. Ст. 1864; 1998. N 13. Ст. 1472.

Немалую путаницу в данный вопрос, к сожалению, внесло Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 23 апреля 1991 г. "О некоторых вопросах, возникающих у судов по делам о наследовании" <\*>, в соответствии с которым в случае смерти одного из сособственников приватизированной квартиры наследники вправе наследовать его долю независимо от того, приобретена ли квартира "в общую собственность или с определением долей". Это привело к тому, что лица, не относящиеся к указанным ранее категориям, приватизировали квартиру в совместную собственность, полагая, что в случае смерти одного из них право собственности на квартиру перейдет к оставшимся в живых сособственникам. Между тем при наступлении таких случаев с вполне законными притязаниями на часть квартиры выступали наследники умершего сособственника.

--------------------------------

<\*> См.: Сборник постановлений Пленумов Верховных судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. М.: СПАРК, 1994.

В процессе поиска решения возникающих проблем "придумывались" различные способы оформления права на квартиры, приватизированные в совместную собственность лицами, не являющимися супругами. Так, Управлением юстиции г. Москвы и Московской городской нотариальной палатой были разработаны Методические рекомендации по оформлению наследственных прав на квартиры, находящиеся в совместной собственности граждан, от 5 февраля 1997 г. <\*> с оговоркой, что их действие продлится "до формирования судебной практики".

--------------------------------

<\*> Российская юстиция. 1997. N 4. С. 33 - 34.

Указанные Рекомендации предполагали возможность заключения соглашения об определении долей всех собственников в праве общей собственности на квартиру, сторонами которого выступали переживший собственник и принявшие в установленном порядке наследство наследники умершего. Такой подход противоречит ст. 244 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая предусматривает возможность заключения соглашения именно между участниками совместной собственности.

Сложившаяся ситуация была разрешена с принятием Федерального закона N 54-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации". Данным Законом исключено из ст. 2 Федерального закона "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" указание на предоставление участникам приватизации жилого помещения права выбора вида собственности (общей совместной или долевой). Вместе с тем это уточнение вступило в силу лишь с момента опубликования Федерального закона N 54-ФЗ, то есть 31 мая 2001 г. Однако до указанного момента многими гражданами, не являющимися супругами, квартиры уже были приватизированы в совместную собственность. Поэтому для того, чтобы исключить возможность применения на практике различных искусственных схем разрешения возникающих споров, 30 октября 2002 г. был принят Федеральный закон N 153-ФЗ "О внесении дополнения в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" <\*>, который дополнил указанный Закон новой ст. 3.1, предусматривающей, что в случае смерти одного из участников совместной собственности на жилое помещение, приватизированное до 31 мая 2001 г. <\*\*>, определяются доли участников общей собственности на данное жилое помещение, в том числе и доля умершего. При этом указанные доли признаются равными.

--------------------------------

<\*> Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. N 48. Ст. 4738.

<\*\*> Дата вступления в силу Закона, исключающего возможность приватизации квартиры в совместную собственность лицами, не являющимися супругами.

Резюмируя вышесказанное об особенностях наследования приватизированных жилых помещений, можно заключить, что указанные особенности предопределяются не спецификой такого объекта, как приватизированное жилое помещение, а прежде всего сложностями интегрирования в законодательство норм о приватизации как носящих временный характер и потому трудно укладывающихся в рамки нормального гражданско-правового регулирования.

§ 3. Право пользования жилым помещением,

возникающее из завещательного отказа

Специфика наследственных отношений, складывающихся по поводу жилых помещений, отражается на таком институте наследственного права, как завещательный отказ. Завещательный отказ, предметом которого является жилое помещение, характеризуется особенностями, которые связаны, с одной стороны, со спецификой такого объекта, как жилое помещение, а с другой стороны, свойствами самого завещательного отказа как инструмента, позволяющего наиболее оптимальным и справедливым, по мнению наследодателя, образом распорядиться наиболее важной частью наследственного имущества. Однако в условиях легально закрепленной широкой завещательной свободы этот инструмент относится к числу тех, использование которых на практике в силу его юридико-технической сложности требует участия юристов-профессионалов (адвокатов, нотариусов), обслуживающих наследственный процесс.

Завещательный отказ (легат) не является новеллой для российского гражданского права. Этот вид завещательного распоряжения был известен еще в дореволюционном законодательстве России и подвергался научному исследованию цивилистов того времени. Позднее, уже в советский период нашей истории, положения о завещательном отказе в самом общем виде содержались в ст. 423 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. <\*> В указанной норме жилое помещение (квартира или жилой дом) не выделялось в качестве особого предмета завещательного отказа. Позже Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. в ч. 2 ст. 538 дополнил соответствующую формулировку указанием на право пожизненного пользования жилым домом или отдельной его частью в качестве предмета легата. Новый Гражданский кодекс Российской Федерации сохранил положения о завещательном отказе, еще более развивая их.

--------------------------------

<\*> Собрание узаконений РСФСР. 1922. N 71. Ст. 904.

Итак, согласно принципу свободы завещания наследодатель вправе оставить на случай смерти любое распоряжение, не выходящее за рамки требований закона и здравого смысла. К числу таких распоряжений относится и завещательный отказ, предусмотренный ст. 1137 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Сущность завещательного отказа заключается в том, что наследодатель в завещании возлагает на одного или на нескольких наследников исполнение за счет наследства обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких отказополучателей (легатариев), у которых возникает право требовать от наследника исполнения этой обязанности. Наследодатель может возложить на наследника обязанность передачи отказополучателю определенной вещи из состава наследства в собственность, во владение на ином вещном праве или в пользование. Все из этих способов применимы и к жилому помещению. Хотя Гражданский кодекс Российской Федерации в ст. 1137 и указывает на то, что на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, может быть возложена обязанность предоставить другому лицу право пользования этим помещением или его частью, не исключается и возложение, заключающееся в обязанности передать жилое помещение в собственность или на ином вещном праве.

Однако если в случае передачи жилого помещения в собственность отказополучателю вопросов, связанных со специальным регулированием отношений по пользованию жилым помещением, не возникает, то в случае предоставления отказополучателю права пользования такое регулирование необходимо. Так, ст. 33 Жилищного кодекса Российской Федерации в развитие положений Гражданского кодекса Российской Федерации определяет права и обязанности отказополучателя, вытекающие из пользования жилым помещением, предоставляемым по завещательному отказу. Отказополучатель обладает равными с наследником правами по пользованию и, если он является дееспособным лицом, несет солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким помещением. Предоставляя помещение в рамках завещательного отказа, наследодатель, по выражению Б.Л. Хаскельберга, желает не только одарить легатария, но и освободить его от хлопот наследника <\*>. Вместе с тем наследодатель не может освободить легатария от хлопот пользователя жилого помещения. Так, согласно п. 2 ст. 33 Жилищного кодекса Российской Федерации дееспособный гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, несет солидарную с собственником такого жилого помещения ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением.

--------------------------------

<\*> См.: Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2004.

Вместе с тем положения указанной статьи Жилищного кодекса Российской Федерации допускают возможность заключения между собственником помещения и отказополучателем соглашения, предусматривающего иной порядок ответственности по обязательствам. Однако при возникновении спора суд должен исходить из равенства прав наследника и отказополучателя.

В отличие от других видов завещательных распоряжений специфика завещательного отказа заключается в том, что, во-первых, завещательный отказ может быть установлен только в завещании, во-вторых, исполнителем воли наследодателя может быть только его наследник. При этом возложение может быть как на наследника по завещанию, так и на наследника по закону, в то время как по ранее действовавшему законодательству (ст. 538 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г.) завещательным отказом мог быть обременен только наследник по завещанию. В положениях части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации будто бы услышаны слова В.И. Серебровского: "...можно высказать пожелание, чтобы в будущем законодательстве завещателю было предоставлено право возлагать исполнение завещательных отказов не только на наследников по завещанию, но и на наследников по закону" <\*>.

--------------------------------

<\*> Серебровский В.И. Избранные труды (по наследственному и страховому праву). М.: Статут, 1997. Сер.: Классика российской цивилистики. С. 153.

Право пользования жилым помещением отказополучателем является срочным и может быть предоставлено как на период жизни отказополучателя, так и на иной срок, указанный наследодателем в завещании. По истечении указанных сроков право пользования жилым помещением прекращается. Однако в отличие от положения ст. 1137 Гражданского кодекса Российской Федерации ч. 1 ст. 33 Жилищного кодекса Российской Федерации указывает на возможность сохранения права пользования жилым помещением и после истечения названных сроков, но только в том случае, если возникли иные законные основания пользования помещением у лица, которому оно предоставлялось по завещательному отказу. Такая формула Жилищного кодекса Российской Федерации представляется не вполне корректной с точки зрения гражданского права, поскольку в любом случае с истечением указанных сроков право пользования отказополучателя прекращается. Другое дело (о чем, вероятно, и хотел особо сказать законодатель), что прекращение этого права не означает автоматического возникновения необходимости освобождать помещение при наличии иных оснований пользования (к примеру, вступление в брак с собственником жилья, совершение сделки, в силу которой у него могут возникнуть права на данное помещение, и т.д.).

В соответствии с положением абз. 3 п. 2 ст. 1137 Гражданского кодекса Российской Федерации смена собственника жилого помещения, предоставленного по завещательному отказу, не влечет прекращения права отказополучателя на пользование помещением. Эта норма подчеркивает вещный характер права пользования легатария предоставленным помещением.

В соответствии со ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и иные вещные права, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав. В случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации и иными законами, регистрации подлежат и иные права. Поскольку указание о государственной регистрации содержится в ст. 33 Жилищного кодекса Российской Федерации, к числу перечисленных прав относится и право пользования, возникающее из завещательного отказа. Так, в соответствии с ч. 3 указанной статьи гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа.

Порядок государственной регистрации определяется Федеральным законом N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Данный Закон не содержит специальных положений, регулирующих порядок совершения именно таких регистрационных действий, как регистрация права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа. Следовательно, в данном случае применяются общие правила. Содержание завещательного отказа характеризуется как обязанность наследника, обремененного отказом, совершить определенные действия и право легатария требовать совершения этого действия. Отказополучатель становится кредитором наследника в момент открытия наследства. Каких-либо заявлений с его стороны о желании воспользоваться установленным в его пользу правом не требуется. Отказополучатель делается кредитором наследника в силу закона <\*>. Таким образом, право пользования отказополучателя можно в полной мере считать обременением права собственности наследника. Следовательно, регистрация указанного права должна производиться в рамках государственной регистрации права собственности наследника путем отражения соответствующей записи в подразделе III Единого государственного реестра прав как обременения.

--------------------------------

<\*> См.: Серебровский В.И. Избранные труды. С. 157.

Вместе с тем в отличие от других случаев перехода права собственности (купля-продажа, мена и др.) возникновение права собственности у наследника не обусловлено государственной регистрацией. Право собственности в указанном случае возникает у наследника с момента открытия наследства, и при этом государственная регистрация носит лишь правоподтверждающий характер. Таким образом, может возникнуть ситуация, при которой наследник, став собственником наследуемого жилого помещения, не обратится в орган, осуществляющий регистрацию, за регистрацией своего права. В таком случае отказополучатель независимо от этого может воспользоваться своим правом требовать государственной регистрации своего права.

Документом, подтверждающим право пользования жилым помещением, предоставляемым по завещательному отказу, является свидетельство о праве на наследство. В соответствии с Приказом Минюста России от 10 апреля 2002 г. N 99 <\*> при наличии завещательного отказа, обременяющего права, удостоверяемые свидетельством о праве на наследство, факт обременения отражается в дополнительном абзаце свидетельства путем максимально точного изложения соответствующего раздела текста завещания.

--------------------------------

<\*> Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2002. N 20.

Следует учитывать, что в соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации возможны ситуации, при которых, несмотря на наличие в завещании соответствующего распоряжения о завещательном отказе, право пользования жилым помещением может и не возникнуть.

К таким ситуациям относятся:

- применение к отказополучателю в соответствии с п. 5 ст. 1117 Гражданского кодекса Российской Федерации правил о недостойных наследниках;

- смерть отказополучателя до открытия наследства (п. 3 ст. 1138 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- отказ от получения завещательного отказа (ст. 1160 Гражданского кодекса Российской Федерации);

- истечение трехлетнего срока, в течение которого отказополучатель не воспользовался правом на получение завещательного отказа (п. 4 ст. 1137, п. 3 ст. 1138 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При наличии указанных обстоятельств наследник, право которого обременено завещательным отказом, освобождается от этой обязанности, за исключением случаев, когда отказополучателю самим наследодателем подназначен другой отказополучатель.

§ 4. Переход права собственности на выморочное имущество в

виде жилых помещений к государству в порядке наследования

Как уже отмечалось в данной работе, одним из концептуальных положений новейшего законодательства о наследовании (часть третья Гражданского кодекса Российской Федерации) является установление такого порядка наследования, при котором перечень случаев перехода права собственности на наследуемое имущество к государству существенно ограничен <\*>. Именно исходя из этого положения, законодателем было существенно увеличено количество очередей наследников. Вместе с тем каким бы большим ни был круг наследников, определенный в законе, всегда возможна ситуация их фактического отсутствия.

--------------------------------

<\*> Примечательно, что в одном из своих Определений Конституционный Суд Российской Федерации так охарактеризовал следующую приоритетную задачу Российского государства на современном этапе развития: "...государство, объявившее своей целью создание рыночной экономики, основанной на приоритете частного предпринимательства и частной собственности, должно обеспечивать в числе прочего и такую регламентацию права наследования, которая способствовала бы укреплению и наибольшему развитию частной собственности, исключала бы ее необоснованный переход к государству" (Определение Конституционного Суда РФ от 2 ноября 2000 г. "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Горшковой Анны Васильевны на нарушение ее конституционных прав положениями статьи 532 Гражданского кодекса РСФСР" // Вестник Конституционного Суда РФ. 2001. N 2).

Отсутствие у наследодателя родственников и выраженной в завещании воли в отношении принадлежащего ему имущества в случае его смерти могло бы привести к неопределенности правового режима оставшегося после него имущества <\*>. Наличие института наследования выморочного имущества позволяет такую неопределенность исключить и в этом смысле является необходимым элементом законодательного регулирования наследственных отношений.

--------------------------------

<\*> Известно, однако, что в древнем праве имело место признание наследственного имущества как лишенного своего хозяина. Допускались захват такого имущества и возникновение права собственности на него в силу приобретательной давности. При этом, правда, и обязательства наследодателя переходили вместе с этим имуществом. Впоследствии это правило утратило силу (см.: Покровский И.А. История римского права. СПб.: Летний сад, 1998. С. 377, 405).

В российском дореволюционном законодательстве вопрос о природе выморочного имущества однозначно не был решен. С одной стороны, имущество приобреталось государством (а в исключительных случаях обращалось в пользу различных заведений и ведомств, сословий, учреждений <\*>) только по истечении 10 лет со времени последнего опубликования в ведомостях вызова о явке наследников, в течение которых кредиторы наследодателя имели возможность удовлетворить свои требования за счет этого имущества. С другой стороны, даже после приобретения такого имущества государство не освобождалось от оплаты долгов, лежащих на нем (ст. 1263 т. X ч. 1 Свода законов гражданских) <\*\*>.

--------------------------------

<\*> Такие случаи были описаны в т. X ч. 1 Свода законов гражданских, в частности, относительно учебных заведений (ст. 1168, 1169), благотворительных учреждений (ст. 1169.1), духовного ведомства (ст. 1170, 1171), дворянских обществ (ст. 1172 и др.), морского ведомства (ст. 1178). Подробнее об этом см.: Победоносцев К.П. Курс гражданского права. В 3 т. Т. 2 / Под ред. В.А. Томсинова. М.: Зерцало, 2003. С. 325 - 327.

<\*\*> В частности, В.И. Синайский отмечал, что "с одной стороны, речь идет о праве государства на выморочное имущество как на бесхозное имущество, которое обращается в казну, с другой стороны, речь идет о порядке наследования в имуществах выморочных (заголов. к ст. 1162), о принятии казной наследства в выморочных имуществах и об ответственности казны по закону за долги наследства (ст. 1263)" (Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002. С. 578).

О спорности вопроса, связанного с выморочным имуществом, свидетельствовали существенные разногласия в юридическом сообществе того времени относительно определения природы возникновения соответствующих отношений. В частности, одни российские цивилисты (Д.И. Мейер, Г.Ф. Шершеневич) признавали лишь право государства на бесхозяйное имущество, в том числе на выморочное (теория оккупации) <\*>, другие (В.И. Курдиновский, К.Н. Анненков) считали право казны на выморочное имущество правом наследования (теория наследования) <\*\*>, третьи (В.А. Рязановский и др.) пытались примирить вышеуказанные противоположные взгляды, считая казну наследницей особого рода (теория оккупации с характером универсального правопреемства) <\*\*\*>.

--------------------------------

<\*> См., к примеру: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М.: СПАРК, 1995. С. 510 - 511; Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. Ч. 2. М.: Статут, 1997. С. 442 - 443.

<\*\*> См., к примеру: Курдяновский В.И. Выморочные имущества // Журнал Министерства юстиции. 1992. N 5 - 8; Анненков К.Н. Система русского гражданского права. Т. VI. Право наследования. СПб., 1902.

<\*\*\*> См., к примеру: Рязановский В.А. Выморочное право. Н. Новгород, 1914. С. 36.

Вместе с тем в литературе преобладал подход, согласно которому государство приобретало выморочное имущество не по праву наследования, а получало его как бесхозяйное и в отличие от права наследования, при котором принявшие наследство наследники отвечали по долгам наследодателя в полном объеме, несло такую ответственность в пределах стоимости приобретенного имущества.

В советский период законодательство также неоднозначно решало данный вопрос. К примеру, согласно ст. 433 и 434 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г. выморочное имущество поступало в распоряжение государства, хотя государство к лицам, призываемым к наследованию, не относилось (ст. 418 названного Кодекса). При этом государство отвечало по долгам наследодателя в пределах действительной стоимости наследственного имущества. Большинство советских юристов того времени (Л.А. Лунц, И.С. Перетерский, В.И. Серебровский) данное право рассматривали как особое право наследования со стороны государства. В частности, В.И. Серебровский к аргументам, подтверждавшим такое особое право наследования, причислял следующие особенности перехода к государству выморочного имущества: а) переход происходил после смерти лица; б) распространялся на все имущество умершего как единое целое; в) связывался с ответственностью по долгам, обременяющим наследство; г) считался совершившимся в момент открытия наследства <\*>. Такой подход являлся общепризнанным и впоследствии был законодательно закреплен в ст. 117 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик, принятых в 1961 г., а также в ст. 552 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. Сам же термин "выморочное имущество" был заменен термином "имущество, переходящее по праву наследования к государству". В то же время, как указывает Ю.К. Толстой, эти понятия отнюдь не равновелики <\*\*>. Достаточно очевидно, что по праву наследования имущество может переходить к государству не только как к наследнику по закону, но и как к наследнику по завещанию. Между тем выморочное имущество переходит к государству именно как к наследнику по закону, что и подчеркивается термином "выморочное имущество" <\*\*\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Серебровский В.И. Избранные труды. С. 246 - 247.

<\*\*> См.: Гражданское право: Учебник. Т. 3 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: ПБОЮЛ Л.В. Рожников, 2000. С. 569.

<\*\*\*> См.: Орлова Н.В. Правовая природа выморочного имущества // Вопросы советского гражданского права. М., 1955. С. 117 - 135.

В юридической литературе можно встретить отражение позиции, согласно которой термин "выморочное имущество" относительно наследственных правоотношений должен быть признан юридически неточным, поскольку когда наследственное имущество становится выморочным, в законе уже непосредственно определено, кто имеет права на это имущество <1>. Ю.К. Толстой по этому поводу указывает, что эти суждения высказывались в период, когда законодатель в кодифицированных актах 60-х гг. отказался от использования указанного термина, который до этого широко применялся, вследствие чего возникла потребность подвести под эту новеллу теоретическую базу <2>. При этом формирование указанной позиции было связано и с тем, что зачастую не учитывалось различие между бесхозяйным имуществом, с одной стороны, и выморочным - с другой <3>. Необходимо иметь в виду, что приобретение права собственности на бесхозяйное имущество относится к первоначальным, а на выморочное имущество - к производным способам приобретения права собственности <4>.

--------------------------------

<1> См., к примеру: Гордон М.В. Наследование по закону и по завещанию. М., 1967. С. 34 - 36; Никитюк П.С. Наследственное право и наследственный процесс. Кишинев, 1973. С. 107.

<2> См.: Гражданское право: Учебник. Т. 3 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. С. 569.

<3> Необходимость учитывать данные различия убедительно показана в статье Н.В. Орловой (см.: Орлова Н.В. Правовая природа выморочного имущества).

<4> По мнению Ю.К. Толстого, применение понятия "выморочное имущество" как раз и позволяет в составе имущества, переходящего по праву наследования к государству, выделить то, которое переходит к государству как к особому наследнику по закону, потому что других наследников ни по закону, ни по завещанию нет (см.: Гражданское право: Учебник. Т. 3 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. С. 569).

В частности, в современном праве зарубежных государств относительно решения этого вопроса существуют два основных подхода, которые получили нормативное закрепление в наследственном законодательстве целого ряда стран.

Так, по законодательству Германии, Швейцарии, Италии и Испании приобретение государством выморочного имущества рассматривается как наследование, то есть как производный способ приобретения права собственности в порядке универсального правопреемства <\*>. Во Франции, Англии и США государство приобретает выморочное имущество как бесхозяйное без каких-либо обременений, что является первоначальным способом приобретения права собственности <\*\*>.

--------------------------------

<\*> См., к примеру, § 1936 Гражданского уложения Германии (Гражданское уложение Германии / Пер. с нем.; Науч. ред. А.Л. Маковский и др. М.: Волтерс Клувер, 2004. С. 488).

<\*\*> См. подробнее: Гражданское и торговое право капиталистических государств / Отв. ред. Е.А. Васильев. М., 1993. С. 544 - 545; Комментарий к части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации / Под ред. Е.А. Суханова, А.Л. Маковского. С. 197 - 198.

Первоначальность приобретения права собственности имеет принципиальное практическое значение, поскольку в этом случае отсутствует правопреемство, и при таком подходе государство уже не будет отвечать по долгам наследодателя. Именно к таким последствиям привели бы решения уполномоченных органов в случае, если бы наследственное имущество, которое должно было бы переходить к государству в порядке наследования, признавалось бесхозяйным. Представляется, что именно институт наследования выморочного имущества обеспечивает определенность правового статуса наследуемого имущества, в том числе в виде жилого помещения. В случае смерти единственного собственника жилого помещения оно не становится бесхозяйным, и соответственно не могут быть применены положения Гражданского кодекса Российской Федерации о бесхозяйном имуществе. По этому пути идет и судебная практика.

В качестве примера из судебной практики можно привести Постановление Президиума Самарского областного суда от 18 апреля 2002 г. N 07-06/259, которым было отменено решение Ленинского районного суда от 18 ноября 1998 г. о признании квартиры бесхозной.

Администрация Ленинского района г. Самары обратилась в суд с заявлением о признании жилого помещения бесхозным, ссылаясь на то, что квартира N 18 в доме N 213 по ул. Молодогвардейской г. Самары является бесхозной, так как бывшая собственница квартиры Л. в 1997 г. умерла и до настоящего времени (до момента рассмотрения судом дела) никто в права наследования не вступил.

Суд удовлетворил иск, руководствуясь ст. 225 Гражданского кодекса РФ, что нельзя признать правильным. В соответствии со ст. 225 ГК РФ бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался. Из материалов же дела следует, что собственницей квартиры N 18 дома N 213 по ул. Молодогвардейской г. Самары являлась Л. При этом Л. скончалась 17 июня 1997 г. По сообщению нотариуса Ленинского района г. Самары в права наследования на данную квартиру никто не вступил, завещание Л. никому не оставляла.

Как указал Президиум Самарского областного суда в соответствии со ст. 527, 552 Гражданского кодекса РСФСР (действовавшего на момент возникновения спорных правоотношений), если нет наследников ни по закону, ни по завещанию либо ни один из наследников не принял наследство, имущество умершего переходит к государству по праву наследования. Таким образом, по мнению Президиума Самарского областного суда, рассматривая иск, суд применил ненадлежащий закон <\*>.

--------------------------------

<\*> Судебная практика (Приложение к Информационному бюллетеню Управления судебного департамента в Самарской области). 2002 (октябрь). N 3(8).

В настоящее время в современном российском законодательстве произошла "реабилитация" термина "выморочное имущество". Пункт 2 ст. 1116 и п. 2 ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации свидетельствуют не только о том, что Российская Федерация является единственным получателем выморочного имущества, но и о том, что такое имущество переходит к ней в порядке наследования по закону.

С учетом вышеизложенного можно сделать однозначный вывод о том, что используемое законодателем словосочетание "в порядке наследования по закону" имеет принципиальное значение для определения механизма передачи выморочного имущества в собственность государства. Это означает использование законодательной конструкции именно института наследственного права по отношению к выморочному имуществу.

В целом особенности <\*> приобретения выморочного имущества Российской Федерацией в рамках института наследственного права отражены в следующих положениях Гражданского кодекса Российской Федерации:

--------------------------------

<\*> В данном случае речь идет именно об особенностях, поскольку, будучи наследником по закону, Российская Федерация подпадает под действие общих правил наследственного права, касающихся наследства, в частности норм о том, что наследники несут ответственность по долгам наследодателя, при этом только в пределах стоимости перешедшего к наследнику наследственного имущества, нормы, допускающей предъявление кредиторами наследодателя исков к наследственному имуществу, и др.

- не требуется принятия такого имущества государством (п. 1 ст. 1152) <\*>;

--------------------------------

<\*> Особенность наследования выморочного имущества состоит в том, что его наследник - Российская Федерация - заранее выразил в Федеральном законе волю на приобретение любого выморочного имущества.

- не подлежит применению норма о сроке принятия наследства (ст. 1154);

- государство не вправе отказаться от наследования (п. 1 ст. 1157);

- государству выдается свидетельство о праве на выморочное имущество (ст. 1162).

При этом случаи, в которых наследственное имущество считается выморочным, определены в ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации. В частности, имущество умершего считается выморочным, если:

- отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию;

- все наследники по закону лишены в завещании наследодателем права наследования <\*>;

--------------------------------

<\*> О лишении права наследования см. п. 1 ст. 1119 Гражданского кодекса Российской Федерации.

- никто из наследников не имеет права наследовать или все они отстранены от наследования как недостойные наследники <\*>;

--------------------------------

<\*> О недостойных наследниках см. ст. 1117 Гражданского кодекса Российской Федерации.

- никто из наследников не принял наследства;

- все наследники отказались от наследства, и при этом никто из них не указал, что он отказывается в пользу другого наследника <\*>.

--------------------------------

<\*> В данном случае наследник, в пользу которого отказался другой наследник, также отказался от наследства. Иначе о выморочном имуществе не может быть речи, так как имеется надлежащий наследник (хотя бы и получивший право наследовать в результате отказа другого наследника). Об отказе от наследства см. ст. 1157 - 1159 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Необходимо обратить внимание на то, что факт непринятия наследниками наследства определяется в соответствии с частью третьей Гражданского кодекса Российской Федерации не только по формальным признакам, но и по совершении фактических действий по принятию наследства. Особую актуальность данный вопрос приобретает в сфере наследования жилых помещений.

Советский период развития нашей страны наложил серьезный отпечаток на состояние правосознания граждан. На практике очень часто граждане, проживая в жилом помещении, исходят из предпосылки, что поскольку они оплачивают коммунальные услуги, имеют ключ от двери в квартиру, указаны в домовой книге и т.п., то никто не вправе лишить их этого жилища. В случае смерти собственника жилого помещения они продолжают проживать в жилом помещении и, полагая, что к ним как к самым ближайшим кровным родственникам бывшего собственника такое помещение переходит "автоматически", не обращаются к нотариусу с заявлением о принятии наследства. В свою очередь нотариус и должностные лица уполномоченных органов подходят формально к разрешению вопроса о передаче такого жилого помещения в порядке наследования в собственность государства: если нет заявления наследников по истечении шести месяцев, то наследство признается непринятым и переходит к государству.

Вместе с тем п. 2 ст. 1153 Гражданского кодекса Российской Федерации защищает права таких "нерадивых" наследников на жилые помещения. Положения данного пункта относительно жилых помещений имеют наиболее важное практическое значение. В частности, в соответствии с данным пунктом и с учетом ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации вопрос о выморочности имущества не может возникнуть в тех случаях, когда хотя никто из наследников и не подал заявления о принятии наследства, но кто-либо из них совершил действия, свидетельствующие о принятии наследства. К числу таких действий п. 2 ст. 1153 Гражданского кодекса Российской Федерации относит:

- вступление наследника во владение и управление наследственным имуществом;

- принятие им мер по сохранению наследственного имущества, защите его от посягательств или притязаний третьих лиц;

- совершение им за свой счет расходов на содержание наследственного имущества;

- оплату им за свой счет долгов наследодателя либо получение им от третьих лиц причитавшихся наследодателю денежных средств.

Как правильно указывает А.А. Рубанов в комментарии к ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации, совершение наследником перечисленных действий создает презумпцию принятия этим наследником данного наследства <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Комментарий к части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации / Под ред. А.Л. Маковского, Е.А. Суханова. С. 203.

Фактически же получается, что почти во всех случаях, когда добросовестный гражданин проживает в жилом помещении, по существу он осуществляет владение таким помещением, обеспечивает его сохранность, производит необходимые платежи, то есть содержит его, как родственник умершего "разбирается" с его долгами (если они имеются). Поэтому представляется, что не имеют под собой правовых оснований распространенные "запугивания" граждан, связанные с отсутствием со стороны наследника заявления о принятии наследства и утратой жилого помещения, в котором они проживают, и основанные на формуле "не подашь заявления - уйдет к государству - выселят". При этом не следует забывать и жесткость нормы п. 3 ст. 1168 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая обеспечивает защиту прав наследников, относящихся к так называемым пользователям жилых помещений. В частности, в соответствии с данной нормой, если в состав наследства входит жилое помещение, раздел которого в натуре невозможен, при разделе наследства наследники, проживавшие в этом жилом помещении ко дню открытия наследства и не имеющие иного жилого помещения, имеют перед другими наследниками, не являющимися собственниками жилого помещения, входящего в состав наследства, преимущественное право на получение в счет их наследственных долей этого жилого помещения.

Противники изложенной позиции, ратующие за увеличение объема государственного имущества, могут обратить внимание на "шаткость" вышеуказанной презумпции, если ее подвергнут сомнению заинтересованные лица. Такая "шаткость" проявляется в содержании положения ст. 1153 Гражданского кодекса Российской Федерации: наследство признается принятым наследником, совершившим свидетельствующие о принятии наследства действия, "пока не доказано иное" (п. 2).

В данном случае достаточно очевидно, что закон подразумевает прежде всего право других наследников предъявить иск о признании того, что действия наследника, утверждающего о фактическом принятии наследства, не достаточны для признания его принявшим наследство с позиций закона и с учетом сложившихся дополнительных обстоятельств. При этом представляется, что не должна вызывать сомнения позиция А.А. Рубанова, согласно которой Российская Федерация не вправе претендовать на роль вышеуказанного заинтересованного лица.

В частности, Российская Федерация в отличие от других наследников (ч. 4 ст. 35 Конституции Российской Федерации) "обеспечивает гарантированный государством переход имущества, принадлежавшего умершему (наследодателю), к другим лицам (наследникам)" (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 16 января 1996 г. N 1-П). Поскольку Российская Федерация обязана обеспечивать такой переход, она не вправе использовать предоставленные ей гражданским правом правомочия для предъявления иска об опровержении вышеуказанной презумпции. Таким образом, в случае признания выморочности имущества эта презумпция в результате совместного действия норм конституционного и гражданского права превращается для Российской Федерации в неопровержимую <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Комментарий к части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации / Под ред. А.Л. Маковского, Е.А. Суханова. С. 203.

Практически это означает, что если относительно жилого помещения имеются обстоятельства, описанные выше, они должны служить гарантией исключения такого помещения из состава выморочного имущества, хотя и не гарантируют от перехода данного помещения в порядке наследования к другим лицам.

Так, Холопова Г.С. обратилась в суд с заявлением о принятии наследства ее братом Холоповым Р.М. после смерти его матери Холоповой А.Ф., умершей 17 августа 1996 г., просила признать ее наследницей и установить факт принятия наследства ею после смерти Холопова Р.М., умершего 27 июля 1998 г. Впоследствии заявительница дополнила свои требования и просила признать недействительными свидетельство о праве на наследство на жилой дом, выданное нотариусом в пользу государства 20 ноября 1998 г., и Постановление главы администрации г. Сыктывкара "О принятии жилого дома в муниципальную собственность".

Суд отказал в удовлетворении всех заявленных требований.

Судебная коллегия решение суда отменила, указав следующее:

Судом первой инстанции установлен факт проживания в спорном доме умершей Холоповой А.Ф. ее сына - Холопова Р.М. Право собственности Холоповой А.Ф. на дом никем не оспаривается и подтверждается решением горисполкома от 1960 г.

Судом сделан вывод об отсутствии у Холоповой А.Ф. наследников только на том основании, что после ее смерти за оформлением наследства никто не обращался. При этом остался без проверки вопрос о фактическом вступлении в наследство сына умершей - Холопова Р.М., который проживал совместно с матерью.

Между тем в соответствии с положениями гражданского законодательства признается, что наследник принял наследство, когда он фактически вступил во владение наследственным имуществом или когда он подал нотариальному органу по месту открытия наследства заявление о принятии наследства.

Под фактическим вступлением во владение наследственным имуществом, свидетельствующим о принятии наследства, понимаются любые действия наследников по управлению, распоряжению и пользованию этим имуществом. Доказательством вступления во владение наследственным имуществом может служить справка органов о том, что наследник проживал совместно с наследодателем.

При таком положении суду следовало установить юридически значимые обстоятельства, касающиеся вопроса о принятии наследства путем фактического вступления Холопова Р.М. во владение наследственным имуществом, для чего запросить справку из жилищных органов о проживании наследодателя совместно с наследником, установить, пользовался ли Холопов Р.М. наследственным имуществом после смерти матери, производил ли какие-либо действия по управлению и распоряжению указанным имуществом либо имел ли место отказ от наследственного имущества.

В зависимости от установленных обстоятельств по принятию или отказу от принятия наследства Холоповым Р.М. суду необходимо дать оценку законности выдачи нотариусом свидетельства о праве на наследство в пользу государства, имея в виду, что такое свидетельство может быть выдано только в случае, если ни один из наследников не принял наследства.

Дело направлено на новое рассмотрение в тот же суд <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Судебная практика по наследственным спорам. Кн. 2 / Рук. кол. сост. П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2004. С. 63.

Как уже указывалось, в соответствии с частью третьей Гражданского кодекса Российской Федерации в случае перехода в порядке наследования выморочного имущества к государству субъектом принятия наследства является Российская Федерация. Им не может быть субъект Российской Федерации или муниципальное образование. Особое же положение Российской Федерации в гражданском обороте (см. гл. 5 Гражданского кодекса Российской Федерации) предопределяет и особый порядок получения ею выморочного имущества. Пункт 3 ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации содержит отсылку к специальному федеральному закону, в рамках которого должны быть урегулированы отношения, возникающие по поводу наследования и учета выморочного имущества.

Кроме того, законодатель специально предусмотрел возможность установления особого порядка передачи унаследованного имущества Российской Федерацией, вступившей в право собственности на такое имущество, в собственность субъекта Российской Федерации или муниципального образования. В частности, в соответствии с требованием п. 3 ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации порядок такой передачи также должен быть определен в рамках специального федерального закона.

К сожалению, законодатель не посчитал необходимым предусмотреть возможность определения федеральным законом дальнейшей судьбы имущества, переходящего к Российской Федерации в порядке наследования, в зависимости от его вида. Вместе с тем последнее наиболее актуально в отношении жилых помещений, большая часть которых поступила в собственность граждан в процессе приватизации.

В частности, принятие соответствующего федерального закона при действующей редакции ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации должно будет сохранить порядок перехода права собственности на выморочное имущество первоначально к Российской Федерации, а уже затем, по установлении этого же Закона, к субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. Такой подход представляется не вполне соответствующим тем принципам управления жилищным фондом, который заложен в положениях Жилищного кодекса Российской Федерации. Анализ норм этого Кодекса позволяет сделать вывод о том, что большая часть жилых помещений с точки зрения распределения полномочий между Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями сконцентрирована именно на муниципальном уровне (полномочия по распределению социального жилья, полномочия в сфере управления домами и т.д.). На федеральном уровне в основном сосредоточены полномочия в отношении жилых помещений, входящих в государственный жилищный фонд, предназначенный для предоставления отдельным категориям граждан.

Кроме того, в настоящее время сложилась достаточно сложная ситуация в сфере обеспечения жилыми помещениями по договорам социального найма граждан, нуждающихся в них. Согласно Федеральному закону "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" граждане, принятые на учет до 1 марта 2005 г., то есть до даты вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации, в целях последующего предоставления им жилых помещений по договорам социального найма сохраняют право состоять на данном учете до получения ими жилых помещений по договорам социального найма. По существу на практике бремя несения обязательств по обеспечению этих граждан жилыми помещениями легло на муниципальные образования, а количество таких граждан немалое. При этом ст. 49 Жилищного кодекса Российской Федерации исходя из содержащегося в Федеральном законе "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" перечня вопросов местного значения возложила решение вопроса об обеспечении малоимущих граждан жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам социального найма, именно на муниципальные образования за счет жилых помещений муниципальных жилищных фондов.

Таким образом, на современном этапе представляется бесспорным ответ на вопрос относительно судьбы жилых помещений, переходящих в порядке наследования к Российской Федерации, - они должны передаваться в собственность муниципальных образований <\*>. При этом данный вопрос должен однозначно быть решен в рамках федерального закона, ибо имеет непосредственное отношение к обеспечению реализации права граждан на жилище, и соответственно отнесение решения этого вопроса на усмотрение Правительства Российской Федерации представляется неправильным.

--------------------------------

<\*> Именно такой принцип действовал ранее, до введения в действие части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации, когда все выморочное имущество в виде жилых помещений, поступавшее в собственность государства, передавалось в собственность муниципальных образований на безвозмездной основе (см. подп. "а" п. 6 утвержденного Постановлением Совета Министров СССР от 29 июня 1984 г. N 683 Положения "О порядке учета, оценки и реализации конфискованного, бесхозяйного имущества, имущества, перешедшего по праву наследования к государству, и кладов" (Собрание постановлений Совета Министров (Правительства) СССР. 1984. N 24. Ст. 127). Представляется, что такой подход наиболее четко разграничивал и определял правовое состояние имущества в виде жилых помещений, оставшегося без наследников, и разом убирал бюрократические проблемы, связанные с переходом такого имущества из одного правового положения в другое.

Как уже указывалось, п. 3 ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации не предусматривает возможность установления в рамках специального федерального закона перечня видов имущества, подлежащего в обязательном порядке передаче в собственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований. Поэтому рассматриваемый вопрос должен найти свое разрешение в рамках указанной статьи.

В частности, можно предложить два подхода законодательного решения обозначенной проблемы:

- вопрос о жилых помещениях как особом виде выморочного имущества выделяется непосредственно в Гражданском кодексе Российской Федерации;

- отсылочная норма к специальному федеральному закону должна содержать не только определение данным законом порядка передачи соответствующего имущества, но и определение видов имущества, подлежащего обязательной передаче в собственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований.

К примеру, первый подход может найти следующее законодательное воплощение в п. 2 и 3 ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации:

"2. Выморочное имущество, за исключением жилых помещений, расположенных на территории Российской Федерации, переходит в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации.

Выморочное имущество в виде жилых помещений, расположенных на территории Российской Федерации, переходит в порядке наследования по закону в собственность муниципальных образований, на территории которых эти жилые помещения расположены. В городах федерального значения такое имущество переходит в собственность субъекта Российской Федерации.

3. Порядок наследования выморочного имущества, а также порядок его учета, за исключением порядка учета выморочного имущества в виде жилых помещений, расположенных на территории Российской Федерации, порядок передачи Российской Федерацией выморочного имущества в собственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований определяется законом".

Полагаем, что применительно к такому особому виду выморочного имущества, как жилые помещения, не следует исключать возможности непосредственного установления в Гражданском кодексе Российской Федерации правила, согласно которому жилое помещение, входящее в состав выморочного имущества, переходит в собственность муниципального образования, на территории которого оно расположено. Как уже упоминалось, в истории российского права такое положение уже имело место. Так, в соответствии с положениями Свода законов гражданских из общего правила о том, что выморочное имущество переходит в государственную казну, были исключения, например переход в собственность города выморочного недвижимого имущества, которое находится в пределах границ города или отведенных ему земель, а также переход в пользу сельских общин выморочного имущества крестьян <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Пахман С.В. История кодификации гражданского права. С. 596.

Второй подход предполагает внесение в п. 3 ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации изменений, допускающих введение в рамках специального федерального закона обязанности Российской Федерации по передаче в собственность муниципальных образований перешедших в качестве выморочного имущества в порядке наследования жилых помещений:

"3. Порядок наследования и учета выморочного имущества, а также случаи и порядок передачи его в собственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований определяются законом".

Понятно, что избранные государством основные принципы обеспечения малоимущих граждан жилыми помещениями могут претерпеть изменения. Хочется верить, что проблемная ситуация - нехватка жилых помещений муниципального жилищного фонда - в дальнейшем найдет свое практическое разрешение. При этом Российская Федерация может принять на себя достаточно большой объем обязательств по обеспечению жилыми помещениями иных категорий граждан. Вполне допустимо при этом, что может потребоваться изменение приоритетов в отношении судьбы такого выморочного имущества, как жилые помещения. Задачи же кодификации состоят в обеспечении комплексности и стабильности нормативного регулирования определенных отношений. С этой точки зрения второй из указанных подходов представляется более предпочтительным, поскольку изменение фактической ситуации, связанной с обеспечением граждан жилыми помещениями, не потребует внесения изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации.

Из вышеизложенного должно быть видно, что автор этих строк не прибегает к анализу норм специального федерального закона, регламентирующих порядок наследования и учета выморочного имущества, порядок передачи такого имущества Российской Федерацией в собственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований. К сожалению, приходится констатировать, что, несмотря на вступление в силу части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации с 1 марта 2002 г., до настоящего времени указанный специальный федеральный закон не принят. Поэтому на современном этапе проблема, связанная с переходом права собственности на жилые помещения к государству в порядке наследования, обусловлена отсутствием четкой и ясной нормативной правовой регламентации порядка наследования выморочного имущества. При этом на данный момент вопрос о том, какими нормативными правовыми актами необходимо руководствоваться при переходе выморочного имущества в виде жилых помещений, приобретает принципиальное значение.

Примечательно то, каким традиционно "прогрессивным" способом вышли из такого положения власти г. Москвы.

Ранее, до вступления в силу части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации, где содержится ссылка на специальный федеральный закон о порядке передачи выморочного имущества субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, в г. Москве этот вопрос решался Положением "О порядке оформления и передачи перешедших по праву наследования государству или конфискованных по приговору (решению, постановлению, определению) суда жилых помещений в городе Москве", утвержденным распоряжением мэра от 9 августа 2000 г. N 861-РМ <\*>.

--------------------------------

<\*> Вестник мэрии Москвы. 2000 (август). N 20.

Согласно п. 1 указанного распоряжения и п. 1.1 названного Положения жилые помещения, переходящие по праву наследования к государству, подлежали передаче в собственность г. Москвы. Правовых оснований, установленных федеральным законом для принятия подобной нормы субъектом Российской Федерации, не существовало. Видимо, понимая это обстоятельство, после вступления в силу части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации, которая установила в ст. 1151, что для передачи такого имущества необходим специальный федеральный закон, Правительство г. Москвы приняло замечательный акт <\*>, в соответствии с которым до принятия федерального закона полномочия по распоряжению комнатами в коммунальных квартирах, а также долями в праве общей собственности на квартиры или комнаты переданы Департаменту жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы на основании Договора от 23 июля 2003 г. N УЖП-59/3, заключенного между названным Департаментом и территориальным управлением Министерства имущественных отношений Российской Федерации. Возможно, подобные решения оправданны с точки зрения житейской целесообразности, поскольку позволяют каким-то образом обеспечить сохранность указанного имущества. Вместе с тем такие решения, безусловно, создают почву для злоупотреблений и возможного нарушения прав, поскольку не имеют под собой достаточных правовых оснований.

--------------------------------

<\*> Распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 24 сентября 2003 г. N 345 "О порядке реализации выморочного имущества". Документ не публиковался. Приводится по данным информационно-правовой базы "КонсультантПлюс".

Необходимо учитывать, что принятие нового кодифицированного акта с отменой ранее действовавшего и отсутствие специального федерального закона, призванного урегулировать особые отношения в соответствии с данным актом, не всегда приводят к появлению полного правового вакуума. Предотвращение правового вакуума, который может возникнуть в результате отмены ранее действовавшего нормативного акта, является одной из центральных целей принятия специальных, так называемых вводных законов. Относительно сферы нового наследственного законодательства правила, установленные в ст. 4 Федерального закона "О введении в действие части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации", обеспечивают достижение такой цели, следуя важнейшим началам гражданского законодательства.

В частности, ч. 1 ст. 4 Федерального закона "О введении в действие части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации" закрепила положение, согласно которому впредь до приведения законов и иных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, в соответствии с частью третьей Гражданского кодекса Российской Федерации законы и иные правовые акты Российской Федерации, а также акты законодательства Союза ССР, действующие на территории Российской Федерации в пределах и в порядке, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации, применяются постольку, поскольку они не противоречат части третьей названного Кодекса. Данное положение является общей нормой и устанавливает безусловный приоритет части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации по отношению к другим федеральным законам и иным правовым актам.

Часть 2 ст. 4 Федерального закона "О введении в действие части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации" предусматривает, что по вопросам, которые согласно части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации могут регулироваться только федеральными законами, действуют впредь до введения в действие соответствующих законов изданные до введения в действие части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации нормативные акты Верховного Совета РСФСР, Верховного Совета Российской Федерации, не являющиеся законами, и нормативные акты Президиума Верховного Совета РСФСР, Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации, а также применяемые на территории Российской Федерации нормативные акты Верховного Совета СССР, не являющиеся законами, и нормативные акты Президиума Верховного Совета СССР, Президента СССР и Правительства СССР.

Соответственно с учетом ст. 4 Федерального закона "О введении в действие части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации" названные нормативные акты, не являющиеся законами, могут применяться на территории Российской Федерации впредь до принятия федеральных законов, если они не противоречат части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ранее, до вступления в силу части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации, имущество переходило по праву наследования к государству в соответствии с Положением "О порядке учета, оценки и реализации конфискованного, бесхозяйного имущества, имущества, перешедшего по праву наследования к государству, и кладов" (далее - Положение о порядке учета), а также утвержденной Министерством финансов СССР Инструкцией от 19 декабря 1984 г. N 185 "О порядке учета, оценки и реализации конфискованного, бесхозяйного имущества, имущества, перешедшего по праву наследования к государству, и кладов" (далее - Инструкция Министерства финансов СССР).

Таким образом, с первого взгляда может сложиться впечатление, что названные акты сохраняют свое действие впредь до принятия специального федерального закона, призванного регулировать отношения, возникающие по поводу наследования и учета выморочного имущества, его передачи Российской Федерацией в собственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований. Именно такую точку зрения можно встретить в юридической литературе <\*>.

--------------------------------

<\*> См., к примеру: Сосна Н.В. Выморочное имущество: проблемы и возможные пути решения // Бюллетень нотариальной практики. 2004. N 3; Виноградова Р.И., Дмитриева Г.К., Репин В.С. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части третьей (постатейный) / Под ред. В.П. Мозолина. М.: Издательская группа НОРМА-ИНФРА-М, 2002. Коммент. к ст. 1151.

Вместе с тем Инструкция Министерства финансов СССР не относится к числу нормативных актов, перечисленных в ч. 2 ст. 4 Федерального закона "О введении в действие части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации". Поэтому можно сделать однозначный вывод о том, что данная Инструкция не подлежит применению на территории Российской Федерации с 1 марта 2002 г. Положение же о порядке учета может применяться в части, не противоречащей части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации.

Статья 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации в качестве получателя выморочного имущества называет непосредственно саму Российскую Федерацию. В связи с этим представляются важными следующие вопросы: в лице каких органов Российская Федерация может получить у нотариуса свидетельство о праве на выморочное имущество в виде жилого помещения? какие действия нотариуса или иного уполномоченного лица должны предшествовать такой выдаче?

В соответствии со ст. 1162 Гражданского кодекса Российской Федерации свидетельство о праве на наследство выдается по заявлению наследника по месту открытия наследства нотариусом или уполномоченным в соответствии с законом совершать такое нотариальное действие должностным лицом. При этом в указанной статье подчеркивается, что в таком же порядке выдается свидетельство и при переходе выморочного имущества в порядке наследования к Российской Федерации.

Положение о порядке учета не регламентирует комплекс отношений, возникающих по поводу совершения нотариусом либо уполномоченным лицом юридически значимых действий, предшествующих выдаче свидетельства о праве на выморочное имущество. Представляется, что данные отношения и не нуждаются в регламентации отдельными актами, в том числе предусмотренным в п. 3 ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации специальным федеральным законом. Основу регламентации таких отношений должны составлять непосредственно нормы самого Гражданского кодекса Российской Федерации и нормы Основ законодательства Российской Федерации о нотариате.

Независимо от того, идет ли речь о выморочном имуществе или об имуществе, наследуемом гражданами, нотариус должен удостовериться в наличии законного основания для выдачи конкретному лицу свидетельства о праве на наследство. В этом смысле ст. 1162 Гражданского кодекса Российской Федерации не дифференцирует случаи выдачи "стандартного" свидетельства о праве на наследство и случаи выдачи свидетельства о праве на выморочное имущество (наоборот, подчеркивает равнозначность таких случаев). Действия же нотариуса (иного уполномоченного лица) процедурного характера, совершаемые им относительно наследственных дел в целом и предшествующие выдаче свидетельства о праве на наследство в частности, регламентированы гл. XI Основ законодательства Российской Федерации о нотариате. При этом порядок выдачи свидетельства о праве на наследство установлен ст. 71 названных Основ. Поэтому представляется, что действия нотариуса, предшествующие выдаче Российской Федерации свидетельства о праве на выморочное наследство, должны быть регламентированы в рамках указанной главы Основ (в ст. 71). Это обеспечит единство правового регулирования и дополнительно решит задачу кодификации законодательства, позволит избежать "распыления" норм, регулирующих сходные отношения, по разным актам законодательства. При этом необходимость в дополнительной регламентации таких действий с учетом ч. 4 ст. 35 Конституции Российской Федерации не вызывает сомнения, в особенности относительно наследования Российской Федерацией жилых помещений, когда могут быть затронуты жилищные права граждан.

Вопрос, связанный с основанными на п. 2 ст. 1153 Гражданского кодекса Российской Федерации особенностями фактического принятия наследником наследственного имущества в виде жилого помещения, уже был рассмотрен ранее. В данном случае задача законодателя должна состоять в определении обязательной процедуры выявления нотариусом случаев принятия такого наследства в виде жилого помещения до выдачи им свидетельства о праве на выморочное имущество в виде указанного помещения. При этом данная процедура наряду с иными уже предусмотренными действиями (к примеру, связанными с принятием мер по розыску наследников) может быть сведена к одному основному действию: заблаговременному (к примеру, за три месяца до выдачи свидетельства о праве на выморочное имущество) обязательному направлению нотариусом по адресу расположения жилого помещения извещения (с уведомлением о вручении) о поступившем по истечении шести месяцев со дня открытия наследства заявлении представителя уполномоченного органа Российской Федерации <\*>, содержащем просьбу выдать свидетельство о праве Российской Федерации на такое помещение. В этом извещении может быть предложено явиться в рамках определенного срока (к примеру, тех же трех месяцев) возможным так называемым фактическим наследникам для решения вопроса о дальнейшей судьбе соответствующего жилого помещения. В случае необходимости возможные дополнительные гарантии прав наследования граждан при решении вопроса об отнесении имущества к выморочному могут быть предусмотрены непосредственно частью третьей Гражданского кодекса Российской Федерации.

--------------------------------

<\*> В Основах законодательства Российской Федерации о нотариате должна быть установлена обязанность нотариуса уведомлять в определенные сроки компетентные органы Российской Федерации о возникновении оснований для признания наследственного имущества выморочным.

С другой стороны, можно сразу выразить сомнения относительно правомерности вышеизложенной позиции, указав, что законодатель непосредственно в части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации требует принятия специального федерального закона в целях определения порядка наследования Российской Федерацией выморочного имущества. Представляется, что в данном случае законодатель не совсем последователен в формировании правовой конструкции наследования выморочного имущества, поскольку, причислив Российскую Федерацию к наследникам по закону, по существу уже распространил на нее действие общих норм части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации, касающихся наследования по закону (являясь наследником по закону, Российская Федерация подпадает под действие общих правил наследственного права, касающихся наследства, в частности нормы о том, что наследники несут ответственность по долгам наследодателя, нормы, допускающей предъявление кредиторами наследодателя исков к наследственному имуществу <\*>, и др.). К примеру, п. 3 ст. 1175, п. 1 ст. 1162 Гражданского кодекса Российской Федерации непосредственно подтверждают это <\*\*>. При этом одновременно законодателем уже установлены и особенности приобретения выморочного имущества Российской Федерацией в рамках института наследственного права. Такие особенности отражены в следующих положениях Гражданского кодекса Российской Федерации:

--------------------------------

<\*> Являясь наследником по закону, Российская Федерация возмещает расходы в соответствии со ст. 1174 Гражданского кодекса Российской Федерации и несет ответственность по долгам в пределах стоимости перешедшего к ней выморочного имущества. При этом требования о возмещении расходов подлежат удовлетворению до уплаты долгов кредиторам наследодателя. В п. 2 указанной статьи установлена очередность удовлетворения этих требований: в первую очередь возмещаются расходы, вызванные болезнью или похоронами наследодателя; во вторую - расходы на охрану наследства и управление им; в третью - расходы, связанные с исполнением завещания. Согласно ст. 69 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате нотариус по месту открытия наследства до выдачи государству свидетельства о праве на наследство дает распоряжение об оплате за счет наследственного имущества указанных расходов. Таким образом, эти требования должны предъявляться лицами, имеющими право на их возмещение, в пределах шестимесячного срока.

<\*\*> К примеру, Российской Федерации, как и любому наследнику, дается процессуальная льгота. Гражданский кодекс Российской Федерации обязывает суд приостановить рассмотрение дела, возбужденного в связи с предъявлением кредиторами исков к выморочному имуществу, "до перехода выморочного имущества в порядке наследования к Российской Федерации" (п. 3 ст. 1175).

- не требуется принятия такого имущества государством (п. 1 ст. 1152);

- не подлежит применению норма о сроке принятия наследства (ст. 1154);

- государство не вправе отказаться от наследования (п. 1 ст. 1157);

- государству выдается свидетельство о праве на выморочное имущество (ст. 1162).

Таким образом, если законодатель предполагал установить дополнительные особенности наследования Российской Федерацией выморочного имущества в рамках специального федерального закона, то необходимо было не указывать на порядок наследования, а решать существенные вопросы, касающиеся таких особенностей и требующих особой регламентации именно в рамках специального федерального закона (порядок же наследования - достаточно многозначная категория). Хотя, по нашему мнению, в случае необходимости дополнительные особенности рассматриваемого вида наследования должны быть прописаны в соответствующих статьях части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации. К примеру, в рамках ст. 1174 могут найти свое дополнительное отражение вопросы, связанные с порядком возмещения из выморочного имущества расходов, вызванных смертью наследодателя, ст. 1175 - вопросы, связанные с выплатой долгов наследодателя и т.п.

Возможно, порядок наследования, установленный положениями специального федерального закона, предназначен для разрешения вопроса о том, посредством каких органов Российская Федерация вправе получить у нотариуса свидетельство о праве на выморочное имущество в виде жилого помещения.

Для того, чтобы ответить на данный вопрос, обратимся к положениям ст. 125 Гражданского кодекса Российской Федерации. Согласно данным положениям от имени Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, а также выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов. Таким образом, данный вопрос уже разрешен частью первой Гражданского кодекса Российской Федерации: квалифицирующим признаком, позволяющим решить вопрос о том, какой орган должен представлять Российскую Федерацию при получении выморочного имущества, является наличие таких полномочий у государственного органа и закрепление их актами, определяющими его статус.

Положение о порядке учета наделяет налоговые органы полномочиями по учету выморочного имущества и его реализации. Вместе с тем утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2004 г. N 506 <\*> Положение о Федеральной налоговой службе в настоящее время не наделяет налоговые органы подобными полномочиями, а это означает, что нормы Положения о порядке учета не соответствуют ст. 125 Гражданского кодекса Российской Федерации и, как следствие, с учетом Федерального закона "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (ст. 4) не подлежат применению.

--------------------------------

<\*> Собрание законодательства Российской Федерации. 2004. N 40. Ст. 3961.

В настоящее время органами, которые от имени Российской Федерации могут получить у нотариуса свидетельство о праве на выморочное имущество, в том числе в виде жилого помещения, являются Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом и его территориальные органы. В частности, в соответствии с п. 5.30 утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2004 г. N 691 <\*> Положения о Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом на указанное Агентство возложены полномочия по принятию в установленном порядке выморочного имущества.

--------------------------------

<\*> Собрание законодательства Российской Федерации. 2004. N 49. Ст. 4897.

Возвращаясь к предмету регулирования предусмотренного п. 3 ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации специального федерального закона, представляется спорным также вопрос, связанный с целесообразностью определения таким законом порядка учета выморочного имущества, перешедшего в порядке наследования в собственность к Российской Федерации.

В частности, ст. 14 Федерального конституционного закона "О Правительстве Российской Федерации" установлено, что Правительство Российской Федерации осуществляет управление федеральной собственностью. Следовательно, и учет любого федерального имущества, в том числе перешедшего к Российской Федерации в порядке наследования, должен осуществляться в рамках реализации данных полномочий.

Достаточно сложно представить комплекс норм федерального закона, определяющего порядок такого учета, а также то, какой конкретный федеральный орган исполнительной власти принимает соответствующие решения, как решаются технические и организационные вопросы такого учета и т.п. В некоторой степени положение п. 3 ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации в части определения федеральным законом порядка учета выморочного имущества, перешедшего в собственность Российской Федерации, представляет собой новеллу российского законодательства. До настоящего времени отсутствует какой-либо федеральный закон, непосредственно определяющий порядок учета имущества в целях решения вопросов, связанных с его управлением. Большинство актов законодательства содержат отсылочные положения к актам Правительства Российской Федерации. При этом в зависимости от вида имущества порядок учета соответствующих объектов может существенно отличаться (драгоценные металлы и драгоценные камни, жилые помещения и т.п.). К примеру, относительно государственного учета жилых помещений (жилищного фонда) Жилищный кодекс Российской Федерации (ч. 4 ст. 19) отсылает к порядку, устанавливаемому Правительством Российской Федерации.

Таким образом, можно предположить, что в данном случае требуется дополнительный вид учета, поскольку переход к Российской Федерации выморочного имущества может быть в дальнейшем обжалован заинтересованными лицами (наследниками). Однако законодатель даже относительно бесхозяйных вещей, которые еще не перешли в собственность какого-либо субъекта гражданского права (не говоря уже о вопросе учета таких вещей, когда оформлена муниципальная собственность на них), не предусматривает установление порядка учета этих вещей специальным федеральным законом (ст. 225 Гражданского кодекса Российской Федерации). Не предусматривает законодатель и установление федеральным законом порядка учета конфискованных вещей (ст. 243 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Возможно, в п. 3 ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет об учете выморочного имущества, в отношении которого Российская Федерация еще не получила свидетельства о праве на наследство <\*>. Соответственно предполагается, что из-за "нерасторопности" представителей федеральных органов государственной власти будет существовать определенный объем выморочного имущества, хозяин которого до выдачи свидетельства о праве на выморочное имущество не будет определен. Это представляется недопустимым, поскольку именно в устранении бесхозяйности наследства и ее нежелательных последствий заключается главная роль института перехода выморочного имущества в собственность государства. К примеру, когда государственный орган (соответствующий территориальный) не оформляет право Российской Федерации на наследство в отношении выморочного имущества в виде доли в праве собственности на жилое помещение, тем самым создаются препятствия для осуществления прав иных участников долевой собственности по владению, пользованию и распоряжению их долями в праве собственности на жилое помещение (например, при возникновении в связи с открытием наследства права общей долевой собственности граждан и Российской Федерации) <\*\*>. В этом смысле необходимо избегать создания предпосылок для возникновения вышеуказанных ситуаций и не вести речь о порядке учета выморочного имущества, а устанавливать конкретные обязательные сроки для скорейшего принятия Российской Федерацией такого имущества.

--------------------------------

<\*> Хотя по существу редакция п. 3 ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации не оставляет оснований для такого предположения. В частности, согласно данной редакции федеральным законом устанавливается порядок учета выморочного имущества, а также "порядок его передачи в собственность субъектов Российской Федерации и в собственность муниципальных образований". Таким образом, поскольку это учитываемое имущество можно передавать в собственность другим публичным образованиям, то оно должно находиться на праве собственности Российской Федерации.

<\*\*> В этом случае гражданин вправе обратиться в суд с заявлением об оспаривании указанного бездействия в порядке, предусмотренном гл. 25 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом вышеизложенного, в том числе относительно особенностей такого вида выморочного имущества, как жилое помещение, ранее изложенное предложение, касающееся редакции п. 3 ст. 1151 Гражданского кодекса Российской Федерации, может получить свое следующее законодательное воплощение:

"3. Случаи и порядок передачи выморочного имущества в собственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований определяются законом".

Одновременно потребуется внесение изменений (о концепции которых шла речь выше) в иные статьи части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации и в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате.

Резюмируя все сказанное, можно отметить, что поднятые в данном разделе вопросы, связанные с переходом права собственности на жилые помещения к государству в порядке наследования выморочного имущества, свидетельствуют об отсутствии их должного законодательного и доктринального разрешения. Такая неопределенность вызывает реальные практические проблемы, для решения которых требуется скорейшее принятие мер законодательного реагирования.

§ 5. Переход права пользования жилым помещением,

предоставленным по договору найма

В данной работе уже отмечалось, что одним из концептуальных положений новейшего законодательства о наследовании (части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации) является установление такого порядка наследования, при котором право наследования обеспечивалось бы государством наиболее максимальным образом. Зачастую такое обеспечение связывается с существенным ограничением законодателем перечня случаев перехода права собственности на наследуемое имущество к государству и одновременным увеличением количества очередей наследников, то есть основное внимание уделяется возможностям наследников по приобретению ими права собственности на имущество, принадлежавшее наследодателю <\*>. Не ставя под сомнение значение института наследования для охраны права частной собственности граждан, не стоит преуменьшать роль, которую играет данный институт в сфере обеспечения приобретения гражданами иных имущественных прав в порядке наследования, в частности права пользования жилым помещением, предоставленным по договору найма.

--------------------------------

<\*> К примеру, Н.В. Ростовцева отмечает, что "в результате становления рыночных отношений, закрепления за гражданами права частной собственности на имущество круг объектов, которые могут переходить в порядке наследственного правопреемства, значительно расширился. Так, если раньше самым ценным переходящим по наследству имуществом были, к примеру, автомобиль, дача, вклад (при этом обладателями такого имущества были далеко не все граждане), то сейчас объектами наследственного права могут быть и квартиры, и жилые дома, и земельные участки" (Ростовцева Н.В. О некоторых новеллах наследственного права. К принятию третьей части Гражданского кодекса Российской Федерации // Журнал российского права. 2002. N 3).

Следует согласиться с Ю.К. Толстым, который, характеризуя место наследственного права в системе гражданского права, подчеркнул, что по наследству переходят все права и обязанности наследодателя, кроме тех, переход которых по наследству либо не допускается законом, либо невозможен в силу самого существа этих прав и обязанностей. Состав наследственной массы (состав наследства) не ограничивается принадлежавшими наследодателю вещными правами, в нее входят обязательственные права наследодателя, его долги, а также некоторые из личных имущественных прав. Иными словами, отношения по наследованию охватывают самые разные по своей природе отношения, которые не сводятся лишь к имущественным, а тем более к вещным правоотношениям <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Толстой Ю.К. Наследственное право. Раздел VII. Гражданское право: Учебник. Т. 3. 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект, 1999. С. 520.

Интересы субъектов права, участвующих в гражданском обороте, не всегда определяют необходимость обладания имуществом на праве собственности. Кроме того, очень часто купля-продажа невыгодна ни собственнику, ни лицу, которому требуется имущество, принадлежащее данному собственнику, для использования. "Во-первых, - писал О.С. Иоффе, - собственник может в данный момент не испытывать нужды в использовании того предмета, которым он обладает. Для отчуждения же вещи необходимых предпосылок нет, ибо со временем она понадобится самому собственнику. Но вместе с тем вещь оказалась бы омертвленной... если бы закон не допускал ее передачи даже во временное пользование другому лицу. Во-вторых, гражданин или организация, не будучи собственником какой-либо вещи, иногда нуждается в ее использовании лишь эпизодически... В-третьих, потребность в использовании вещи может быть длительной или даже постоянной. Но и в таких случаях приобретение ее в собственность иногда неосуществимо либо экономически нецелесообразно" <\*>.

--------------------------------

<\*> Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: Юрид. лит., 1975. С. 304.

Поэтому государством должен гарантироваться переход от наследодателя к наследнику не только права собственности, но и, к примеру, приобретенного гражданином до своей смерти права пользования конкретным имуществом. При этом следует обратить внимание на то, что Конституция Российской Федерации гарантирует именно право наследования, имеющее наиболее широкое содержание, а не переход в порядке наследования права частной собственности.

Именно такой подход отражен в части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно ст. 1112 которого в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. Это означает, что в настоящее время по существу законодательно закреплено понимание наследства как совокупности не только вещей, принадлежавших наследодателю, но и имущественных прав и обязанностей последнего <\*>. Соответственно наследственное правопреемство следует понимать как переход этих имущественных прав и обязанностей от наследодателя к его наследникам. При этом наиболее характерным является то, что с учетом сказанного наследник должен становиться правопреемником совокупности всех принадлежавших умершему гражданину имущественных прав и обязанностей, которые переходят к наследнику, не изменяя своего содержания, а сам переход этих прав и обязанностей должен осуществляться одновременно и сразу одним актом, то есть в порядке универсального правопреемства.

--------------------------------

<\*> Следует отметить, что понимание наследства как совокупности имущественных прав и обязанностей наследодателя не является нововведением в теории права. Такое понимание было принято еще в советской юридической литературе (см., к примеру: Перетерский И.С. ГК РСФСР. Комментарий. Вып. VI. Наследственное право. М.; Пг., 1924. С. 7; Гражданское право. Т. II. М., 1938. С. 446; Учебник гражданского права. Т. II. М., 1944. С. 274; Амфитеатров Г.Н. Право наследования личной собственности. М., 1946. С. 8; Ландкоф С.Н. Основы цивильного права. М., 1948. С. 403; Брауде И.Л. Право на строение и сделки по строениям. М., 1950. С. 28).

Таким образом, наследник должен вступать в те права и обязанности, которыми обладал умерший гражданин. Понятие универсального правопреемства законодатель закрепил непосредственно в п. 1 ст. 1110 Гражданского кодекса: "При наследовании имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из правил настоящего Кодекса не следует иное".

Вступая в права, принадлежавшие умершему гражданину, наследник, являющийся правопреемником наследодателя, не нуждается для приобретения каждой отдельной части наследственного имущества в наличии тех условий, которые требуются для приобретения каждой из этих частей имущества в отдельности (в частности, передачи вещей, уступки прав требования и т.д.). Он делается правопреемником умершего в силу одного акта - принятия им наследства. Если же имеется несколько наследников, то каждый из них рассматривается как преемник, лишь фактически ограничиваемый наличием других таких же универсальных наследников и потому являющийся преемником только в известной доле наследства.

Особую актуальность данный вопрос приобретает в сфере реализации права граждан на жилище. В частности, одним из основополагающих способов реализации конституционного права граждан на жилище, несомненно, является наем жилых помещений на основании договоров. Поскольку предметом таких договоров служат жилые помещения, а целью - предоставление их гражданам для проживания, речь идет о договорах, связанных с удовлетворением одной из основных потребностей граждан - потребности в жилище <\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2005. С. 654.

Наем - традиционный институт, имеющий исторические корни. Так, В. Умов уже в 1872 г. указывал, что "один из договоров, развитие которого идет рука об руку с развитием цивилизации, - это договор найма" <\*>.

--------------------------------

<\*> Умов В. Договор найма имуществ по римскому праву и новейшим иностранным законодательствам. Ч. I. М.: Унив. тип. (Катков и Ко), 1872. С. 1.

С древних времен каждый человек имел возможность обеспечить себя жильем, будь то пещера либо самостоятельно возведенное жилье. Имущество, в том числе земля, составляло общее достояние всех членов рода или общины. По мере развития общества наряду с появлением и расширением круга собственников происходило постепенное сосредоточение мест проживания населения на территориально ограниченных участках, более интенсивными стали процессы централизации экономической жизни общества, что в свою очередь сказывалось на уменьшении в указанных территориальных границах количества мест, пригодных для размещения жилых помещений. В конечном счете это привело к резко увеличившейся потребности людей в жилье. С тех пор проблема удовлетворения жилищных потребностей людей всегда находилась и находится в центре общественного внимания. Одним из возможных способов удовлетворения такой потребности стал наем жилых помещений. Его выделение в особый институт произошло в силу особой жизненной важности объекта найма - жилого помещения. При этом сам наем не является открытием нового или новейшего периода истории развития имущественных отношений. Люди давно заметили, что богатство составляет не владение имуществом на праве собственности, а его использование.

Таким образом, как указанные причины необходимости расширения способов удовлетворения потребности в жилье, так и указанные экономические причины в результате породили договорные отношения, целью которых стала передача жилых помещений во временное пользование. В России в настоящее время институт найма жилых помещений наряду с институтом права собственности на жилые помещения играет одну из ключевых ролей в удовлетворении потребности многих граждан в жилье. В основе такого института лежат нормы как Гражданского, так и Жилищного кодекса Российской Федерации, которые регламентируют отношения, возникающие по поводу заключения договоров найма жилых помещений. Складывающиеся же правоотношения в рамках таких договоров имеют длящийся характер, что для настоящего исследования имеет достаточно важное значение.

В период существования указанных правоотношений может возникнуть проблема, вызванная прекращением правоспособности одного из элементов субъектного состава такого правоотношения, к примеру в связи со смертью гражданина. Тем более что для договора найма жилого помещения характерно то, что на стороне нанимателя по такому договору в обязательном порядке выступает гражданин.

Поэтому немалый интерес для настоящего исследования с учетом его предмета представляет судьба принадлежавших гражданину прав и обязанностей по указанному договору после его смерти, в особенности если он являлся нанимателем.

Следует определить, насколько действие принципа универсального правопреемства может быть обеспечено в полной мере в случаях, когда наследодателем является гражданин, выступавший на день своей смерти в качестве нанимателя по договору найма жилого помещения. В данном случае с учетом не только гарантированного Конституцией Российской Федерации права наследования, но и права на жилище правам соответствующих наследников могут быть противопоставлены жилищные права иных граждан, имеющих определенный интерес относительно конкретного жилого помещения.

С позиции основного принципа наследственного права - универсального правопреемства - права и обязанности нанимателя либо наймодателя по договору найма жилого помещения должны перейти к наследникам. Именно такой подход мы можем встретить в российском дореволюционном гражданском праве, которое с фактом смерти одной из сторон договора найма жилого помещения не связывало его прекращение. Такой договор считался обязательным для наследников сторон. Как указывалось в одном из кассационных решений (N 304 за 1867 г.), "договор имущественного найма есть договор об имуществе, а не о личном действии и, следовательно, имеет равное действие как на обязавшихся лиц, так и на их наследников" <\*>. Данный подход в полной мере отражал особенности дореволюционной системы отношений в жилищной сфере, когда они регулировались только гражданско-правовыми нормами и защите жилищных прав граждан, в том числе посредством использования государством средств специального правового регулирования в жилищной сфере, не уделялось особого внимания.

--------------------------------

<\*> Думашевский А. Систематический свод решений кассационных департаментов Сената 1866 - 1871 гг.: С подлинными текстами решений, извлеченными из них тезисами и критическим разбором их. Т. 1. Решения Гражданского кассационного департамента, разъясняющие т. X ч. 1 Свода законов с прибавлением решений, относящихся ко всем другим томам Свода законов, за исключением Уложения о наказаниях. СПб.: Тип. В.С. Эттингера, 1872. С. 317.

Соответственно в случае смерти нанимателя либо наймодателя договор продолжает действовать, и его указанных участников заменяют их наследники. Данный комплекс отношений регулируется нормами наследственного права.

Российское дореволюционное право, так же как и древнеримское право, считало право нанимателя жилого помещения обязательственным, не защищенным какими-либо элементами вещного права. При этом профессор М.Ф. Владимирский-Буданов отмечал, что наем жилья крестьянами часто соединялся с наймом в личное услужение и вел к временному ограничению личной свободы нанимателя <\*>. Это в некоторой степени объясняет причину обязательственной природы договора найма жилого помещения в дореволюционной России и умаления прав нанимателя.

--------------------------------

<\*> См.: Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. Ростов н/Д: Феникс, 1995. С. 583. В.В. Святославский в своих работах обращал внимание на отсутствие прав у нанимателей жилья, произвол соседей и хозяев, приоритет интересов в договоре найма квартиры домовладельца, произвол хозяев при повышении квартплаты (Святославский В.В. Квартирный вопрос. СПб., 1898. С. 133 - 134, 258).

Поэтому изначально российские цивилисты в основном не дифференцировали отношения, возникавшие по поводу обычного договора имущественного найма и договора найма жилого помещения. Г.Ф. Шершеневич прямо указывал, что: "a) имущественный наем есть обязательственное отношение, основанное на договоре, b) что нанимателю принадлежит не вещное право, которое бы следовало всюду за вещью, а право требования на известное действие, в данном случае - на предоставление пользования вещью и на поддержание ее в надлежащем состоянии, c) что относительное право нанимателя становится лицом к лицу с вещным правом нового собственника, d) что последний не принимал участия в заключении договора имущественного найма, а потому и не может быть обязанным к какому-либо действию" <\*>. Такие основные начала имущественного найма распространялись и на наем жилых помещений. Однако дальнейшее развитие института найма жилых помещений в дореволюционной России, как считал Г.Ф. Шершеневич, противостояло таким "последовательным проведениям юридических начал".

--------------------------------

<\*> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. В 2 т. Т. 2. М., 1915. С. 358.

Складывавшиеся отношения вносили свои коррективы и требовали дополнительной защиты интересов нанимателей жилых помещений. Интерес нанимателя, "которому среди зимы предлагают оставить квартиру и искать себе новую", Г.Ф. Шершеневич рассматривал как неимущественный и, пытаясь обосновать отсутствие вещно-правовых элементов в рассматриваемом договоре, подчеркивал, что такие интересы не могут быть ограждены гражданским правом, так как не подлежат оценке <\*>. Напротив, К.П. Победоносцев, защищая свою позицию в пользу признания за нанимателем некоторых вещных прав на нанятое имущество, указывал, что "продажа и вообще отчуждение нанятого имущества само по себе не прекращает наемных отношений" и "нет основания в нашем законе применять строгое начало римского права и уничтожать арендные договоры, переходящие с имением" <\*\*>.

--------------------------------

<\*> См.: Там же.

<\*\*> Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Т. 3. М.: Зерцало, 2003. С. 345.

Сторону нанимателя временами принимала и судебная практика <\*>: "...продавец не может уступить покупателю более прав на имение, чем имеет сам, следовательно, если право собственности продавца ограничено отдачей всего или части имения в арендное содержание, то он может передать только это ограниченное право собственности... договор найма сохраняется до обозначенного в нем срока, и, следовательно, договоры имущественного найма не могут прекращаться по произволу собственника через продажу имения" (см. кассационные решения N 771 за 1868 г., N 663 и 882 за 1869 г., N 822 за 1870 г.) <\*\*>.

--------------------------------

<\*> Примечательно, что это в основном случалось только тогда, когда объектами договоров были имения (то есть когда на стороне нанимателя выступали имущественно состоятельные лица), а не "углы" либо квартиры.

<\*\*> Думашевский А. Систематический свод решений кассационных департаментов Сената 1866 - 1871 гг.: С подлинными текстами решений, извлеченными из них тезисами и критическим разбором их. Т. 1. Решения Гражданского кассационного департамента, разъясняющие т. X ч. 1 Свода законов с прибавлением решений, относящихся ко всем другим томам Свода законов, за исключением Уложения о наказаниях. С. 318.

В советский период законодательство нашего государства достаточно быстро переориентировалось и встало на последовательную защиту прав нанимателей и совместно с ними проживающих лиц, что стало результатом отношения новой власти к жилью как к благу, обладание которым должно быть обеспечено государством. Понятно, что в рамках гражданско-правового института имущественного найма, представляющего собой классическую коммерческую сделку, данная задача была труднореализуема. Это создало предпосылки для начала выделения договора найма жилого помещения из договора имущественного найма в самостоятельную разновидность последнего. По этому поводу О.С. Иоффе писал, что "именно проводимая советским государством в области жилищного найма особая политика вызвала необходимость отделить его от имущественного найма и в системе правового регулирования" <\*>. В конечном счете достаточно длительный период времени обеспечивалась реализация политики государства, направленной на удовлетворение жилищных потребностей граждан, пусть и за счет ущемления прав других граждан. В последующем основные принципы такой политики нашли свое отражение в современном законодательстве России и оказали влияние на формирование его норм, предназначенных для разрешения ранее обозначенного вопроса о соотношении прав наследников и жилищных прав иных граждан, имеющих определенный интерес относительно конкретного жилого помещения. Законодатель выступил в защиту именно последних.

--------------------------------

<\*> Иоффе О.С. Развитие цивилистической мысли в СССР. Ч. 2. Л., 1978. С. 89.

В частности, п. 2 ст. 686 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что в случае смерти нанимателя соответствующий договор найма жилого помещения продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживавших с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. При этом в соответствии с данным пунктом, если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями. Аналогичное положение содержит Гражданский кодекс Российской Федерации (п. 2 ст. 672) относительно договора социального найма. При этом последнее положение находит свое развитие и в ч. 2 ст. 82 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, с позиции норм указанных статей в предусмотренных случаях наследники не вступают в права, имевшиеся у них на день смерти наследодателя по договору найма жилого помещения. Значит, наследники не становятся нанимателями по такому договору. Это хотя и является отступлением от основного общего принципа наследственного права, предусматривающего переход наследства к наследникам в порядке универсального правопреемства, но не противоречит части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации.

В частности, ст. 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации <\*> прямо устанавливает, что права и обязанности, переход которых в порядке наследования не допускается данным Кодексом или другими федеральными законами, не входят в состав наследства. Это означает, что законодатель может установить "перечень" отдельных прав и обязанностей, которые не должны включаться в состав наследства. При этом возникает вопрос: насколько правомерна такая оговорка применительно к конституционным правам наследования и как широко может использовать законодатель такую возможность, поскольку в ст. 1112 Кодекса не приведены какие-либо критерии <\*\*> для установления ограничений? Несомненно, что для разрешения данного вопроса необходимо обратиться к позиции Конституционного Суда Российской Федерации, который неоднократно в своих решениях подчеркивал, что конституционные права граждан могут быть ограничены на основании ст. 55 Конституции Российской Федерации.

--------------------------------

<\*> Следует иметь в виду, что п. 1 ст. 1110 Гражданского кодекса Российской Федерации также допускает исключения из правила универсального правопреемства на случаи, если иное установлено названным Кодексом.

<\*\*> Ответив на этот вопрос, мы сможем оценить и правомерность подхода, избранного законодателем, к решению проблемы лишения прав наследников по приобретению прав пользования жилым помещением, выступавшим объектом договора найма, нанимателем по которому являлся наследодатель.

Так, в своем Постановлении от 16 января 1996 г. N 1-П <\*> Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что согласно ст. 17 (ч. 3) Конституции Российской Федерации осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. По мнению указанного Суда, этим требованием определяются границы использования гражданами своих прав, на что указано и в ст. 55 (ч. 3) Конституции Российской Федерации, устанавливающей возможность ограничения прав и свобод законодателем, в том числе для защиты прав и законных интересов других лиц. При этом Конституционный Суд Российской Федерации, констатируя, что право наследования, предусмотренное ст. 35 (ч. 4) Конституции Российской Федерации и более подробно урегулированное гражданским законодательством, обеспечивает гарантированный государством переход имущества, принадлежавшего умершему (наследодателю), к другим лицам (наследникам), одновременно обратил внимание на ст. 35 (ч. 4) Конституции Российской Федерации, которая не провозглашает абсолютной свободы наследования. Данная свобода, как и некоторые другие права и свободы, "может быть ограничена законодателем, но только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (ч. 3 ст. 55 Конституции Российской Федерации), то есть при условии, что ограничения носят обоснованный и соразмерный характер".

--------------------------------

<\*> Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. N 4. Ст. 408.

Видимо, законодатель, формулируя вышеупомянутые нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающие замену нанимателя на случай его смерти, посчитал достаточно обоснованным установление большей защиты прав граждан, проживавших с умершим нанимателем, по сравнению с правами наследников такого нанимателя, с чем вполне можно согласиться. Понятно, что в большинстве случаев такими гражданами являются члены семьи нанимателя, в том числе его дети. Соответственно если для случаев продажи собственником своего жилого помещения законодатель допустил прекращение прав членов его семьи по пользованию таким помещением <\*>, исходя из того, что дальнейшие отношения между ними могут быть разрешены с использованием правовых средств семейного законодательства, то применение такого подхода в отношении прав граждан, совместно проживавших с умершим нанимателем, могло бы превратиться в слишком жесткую меру. В отличие от таких граждан на наследнике, который мог претендовать на приобретение в порядке наследования прав пользования указанным жилым помещением, проблема обеспечения стабильности пользования жилым помещением существенным образом не сказывается. До смерти наследодателя, являвшегося нанимателем, наследник, как правило, где-либо проживает и не должен полагаться на субъективное право пользования жилым помещением, которое он мог бы приобрести в случае смерти соответствующего нанимателя.

--------------------------------

<\*> Такое прекращение прав пользования жилым помещением предусматривают ст. 292 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем следует обратить внимание, что в абз. 2 ст. 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет о тех не включаемых в состав наследства правах и обязанностях, переход которых не допускается федеральным законом. Статьи 672 и 686 Гражданского кодекса Российской Федерации полностью не исключают возможности включения в состав наследства соответствующих прав умершего нанимателя.

В частности, анализ норм федеральных законов позволяет выделить относительно договорных отношений три разновидности специальных норм, препятствующих включению имущественных прав и обязанностей в состав наследства. Это нормы, предусматривающие на случай смерти гражданина:

- прекращение действия соответствующего договора (см., к примеру, п. 1 ст. 977, ст. 701, 1002, 1010, п. 1 ст. 1024 Гражданского кодекса Российской Федерации; ч. 5 ст. 83 Жилищного кодекса Российской Федерации);

- прекращение права или положение о том, что такие права не переходят (см., к примеру, п. 1 ст. 581, п. 2 ст. 672, п. 2 ст. 686, п. 3 ст. 1156 Гражданского кодекса Российской Федерации; ч. 2 ст. 82 Жилищного кодекса Российской Федерации);

- переход имущественного права, возникшего у такого гражданина в соответствующем договоре, к лицам, не являющимся наследниками (см., к примеру, абз. 2 ч. 2 ст. 596 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В ряде случаев законодатель предусматривает диспозитивные нормы, которые дают возможность сторонам в договоре установить особое условие. В частности, для случая смерти гражданина, который является стороной в договоре аренды недвижимого имущества, в виде общего правила Гражданский кодекс Российской Федерации устанавливает, что его права и обязанности по названному договору переходят к наследнику (абз. 1 п. 2 ст. 617 Гражданского кодекса Российской Федерации), и при этом одновременно указывает: "...если законом или договором не предусмотрено иное" <\*>.

--------------------------------

<\*> Гражданский кодекс Российской Федерации допускает рассматриваемое препятствие посредством включения в договор указания о том, что его заключение обусловлено личными качествами арендатора (абз. 2 п. 2 ст. 617 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В рассматриваемом же случае нормы, препятствующие включению прав умершего нанимателя по договору найма жилого помещения в состав наследства, относятся ко второй из перечисленных разновидностей норм, поскольку, во-первых, соответствующий договор не прекращается и, во-вторых, права умершего нанимателя не переходят к лицам, совместно проживавшим с ним. В упомянутых нормах непосредственно указывается, что такие лица именно "становятся" нанимателями или сонанимателями либо "с ними заключается договор" и они "признаются" нанимателями, то есть у этих лиц право возникает вследствие соответствующего события либо заключения договора (в случае смерти нанимателя по договору социального найма), а не переходит в порядке правопреемства.

Сопоставление норм ст. 1112 и 686 Гражданского кодекса Российской Федерации позволяет сделать вывод о необходимости их корректировки. В обоснование такой необходимости можно привести следующее.

Статья 1112 содержит положение о том, что законодателем могут устанавливаться в Гражданском кодексе Российской Федерации и других федеральных законах нормы, препятствующие вхождению конкретных имущественных прав или имущественных обязанностей в состав наследства. По существу, это позволяет сделать вывод о том, что в таких случаях права и обязанности умершего лица по наследству не переходят. К таким случаям справедливо относят и ситуацию, которая подпадает под действие ч. 2 ст. 686 Гражданского кодекса Российской Федерации <\*>. Однако следует различать последствия смерти нанимателя при наличии в жилом помещении совместно проживавших с ним лиц либо сонанимателей, с одной стороны, и при отсутствии таковых - с другой. Навряд ли в намерение законодателя входило стремление ограничить наследование и во втором случае. Само изъятие, установленное ч. 2 ст. 686, прежде всего направлено на защиту жилищных прав сожителей умершего нанимателя. При отсутствии же таковых необходимости в ограничении наследства нет никакой. Следовательно, указанная норма нуждается в дополнении или уточнении, смысл которого мог бы сводиться к тому, что при отсутствии совместно проживавших с нанимателем лиц действуют правила наследования, то есть права и обязанности по указанному договору переходят к наследникам. Той же логики придерживался законодатель и определяя судьбу договора социального найма в случае смерти субъекта, драматически-поэтично поименованного "одиноко проживающий наниматель". Здесь имеется в виду положение ч. 5 ст. 83 Жилищного кодекса Российской Федерации о том, что договор прекращается в случае смерти одиноко проживавшего нанимателя, и ч. 2 ст. 82 этого же Кодекса о замене нанимателя в случае смерти, если совместно с ним в квартире проживали члены его семьи.

--------------------------------

<\*> См.: Комментарий к части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации / Под ред. А.Л. Маковского, Е.А. Суханова. С. 56 - 57.

В зарубежном законодательстве имеются соответствующие нормы, которыми также устанавливается особый порядок перехода прав и обязанностей нанимателя в случае его смерти. Так, согласно § 563 Гражданского уложения Германии <\*> в случае смерти нанимателя в отношения найма вступают его супруг, дети или совместно проживавшие с ним лица в порядке, установленном данным Уложением. При этом согласно § 564 Уложения если в случае смерти нанимателя другие лица не вступят в отношения найма, то указанные отношения продолжаются с наследником. Кроме того, гл. 4 Уложения, посвященная изменению договора найма, содержит ряд норм, составляющих механизм, позволяющий обеспечить переход прав и обязанностей по договору найма при различных ситуациях: будь то переход к наследникам либо к иным лицам или отказ кого-либо из участников этих отношений от участия в отношениях найма в дальнейшем.

--------------------------------

<\*> См.: Гражданское уложение Германии (Deutsches Burgerliches Gesetzbuch mit Einfuhrungsgesets): Вводный закон к Гражданскому уложению / Пер. с нем.; Науч. ред. А.Л. Маковский и др. М.: Волтерс Клувер, 2004.

Таких положений Гражданский кодекс Российской Федерации в отличие от указанного Уложения не содержит. Соответственно по долгам умершего нанимателя, возникшим в связи с невнесением платы за пользование жилым помещением, согласно ст. 1175 Гражданского кодекса Российской Федерации должны отвечать только наследники.

Дополнительное подтверждение данной позиции можно получить в результате рассмотрения ситуации, при которой на день смерти нанимателя лица, совместно проживавшие с ним, уже должны были наравне с ним нести солидарную ответственность по договору найма. Такое возможно на основании п. 4 ст. 677 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом достигнутого между ними соглашения. В частности, в такой ситуации "солидарный" долг умершего нанимателя не прекращается, поскольку для этого нет законных оснований <\*>. Не может он перейти и к сонанимателям, поскольку нарушится ранее установленный по соглашению между ними принцип солидарной ответственности. В данном случае именно наследники такого нанимателя будут отвечать по его долгам в пределах части общего долга, возникшего по поводу исполнения солидарного обязательства. Аналогичная ситуация возникает и в случае смерти нанимателя по договору социального найма, поскольку такая солидарная ответственность по обязательствам, вытекающим из названного договора, непосредственно установлена в ч. 2 ст. 69 Жилищного кодекса Российской Федерации.

--------------------------------

<\*> Обязательства гражданина-должника не прекращаются с его смертью, за исключением случаев, когда исполнение такого обязательства не может быть произведено без личного участия умершего должника (ст. 418 Гражданского кодекса Российской Федерации). Кредиторы вправе предъявлять свои требования к наследникам, принявшим наследство, либо к исполнителю завещания, либо непосредственно к наследуемому имуществу. В случае выморочности наследства требования кредиторов подлежат удовлетворению на общих основаниях.

Совершенно иная ситуация складывается, когда умирает одиноко проживавший наниматель по договору коммерческого найма жилого помещения. Для такого случая Гражданский кодекс Российской Федерации уже не содержит норм, препятствующих включению имущественных прав и обязанностей нанимателя в состав наследства, поскольку, как уже ранее отмечалось, ст. 686 данного Кодекса полностью не исключает возможность включения в состав наследства соответствующих прав и обязанностей умершего нанимателя. Эта статья рассчитана только на ситуации, когда на день смерти нанимателя имеются лица, совместно проживавшие с ним, или сонаниматели. Поэтому принявшие наследство наследники такого нанимателя приобретают права и обязанности по договору коммерческого найма жилого помещения, стороной которого являлся умерший наниматель. При этом наймодатель не вправе отказать соответствующему наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия. Такой отказ не может иметь место также в случае, если наймодатель, пытаясь применить гражданское законодательство по аналогии и ссылаясь на ст. 617 Гражданского кодекса Российской Федерации <\*>, будет обосновывать свой отказ тем, что заключение соответствующего договора найма жилого помещения было обусловлено личными качествами умершего нанимателя. В частности, необходимо иметь в виду, что по договору аренды арендная плата может быть установлена не только в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически, как это предусмотрено в отношении договора найма жилого помещения (ст. 682 Гражданского кодекса Российской Федерации), но и в виде предоставления арендатором определенных услуг (п. 2 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации). Исходя из этого, заключение договора аренды может быть обусловлено личными качествами арендатора, например если он является известным профессиональным фотографом (специалистом-реставратором и т.п.) и в качестве арендной платы обязывается предоставить соответствующие услуги. Понятно, что в случае смерти такого арендатора его наследник, возможно, не будет способен предоставить указанные услуги <\*\*>. Договор найма жилого помещения исключает такие отношения, основанные на личных качествах нанимателя, поскольку, как уже подчеркивалось, норма ст. 682 Гражданского кодекса Российской Федерации относительно наемной платы построена таким образом, что не позволяет дифференцировать на виды такую плату подобно арендной плате и по существу предусматривает выплату наемной платы только в виде определенных в конкретной сумме платежей. Выплата таких платежей может быть обусловлена имущественным положением нанимателя, но никак не его личными качествами.

--------------------------------

<\*> В соответствии с абз. 2 п. 2 данной статьи арендодатель по договору аренды недвижимого имущества вправе отказать наследнику во вступлении в указанный договор на оставшийся срок его действия в случае, когда заключение такого договора было обусловлено личными качествами арендатора.

<\*\*> В данном случае с учетом ст. 418 Гражданского кодекса Российской Федерации мы можем вести речь о прекращении обязательства со смертью должника в связи с тем, что исполнение такого обязательства не может быть произведено без личного участия должника.

В отличие от рассмотренной ситуации относительно договора коммерческого найма смерть нанимателя жилого помещения по договору социального найма не является основанием для перехода имущественных прав и обязанностей такого нанимателя по указанному договору к его наследникам в порядке универсального правопреемства. Связано это с тем, что применительно к данному договору законодатель предусмотрел специальную норму, которая с учетом ранее определенной нами классификации норм, препятствующих включению имущественных прав и обязанностей в состав наследства, входит в состав первой группы таких норм. В частности, согласно ч. 5 ст. 83 Жилищного кодекса Российской Федерации договор социального найма жилого помещения прекращается в связи со смертью одиноко проживавшего нанимателя. Поэтому наследники такого нанимателя не могут приобрести имущественные права и обязанности по данному договору. В данном случае избранный законодателем подход представляется вполне закономерным, ибо предоставление наследникам возможности выступить в качестве правопреемников нанимателя по указанному договору превратило бы институт социального найма в институт пожизненного наследуемого владения. Тем более не следует забывать, что договор социального найма заключается без установления срока его действия. Кроме того, заключение данного договора обусловливается в соответствии с законодательством личностью будущего нанимателя, поскольку он должен являться, во-первых, нуждающимся в жилом помещении и, во-вторых, быть малоимущим либо относиться к одной из иных категорий граждан, специально названных в законе (федеральном законе либо законе субъекта Российской Федерации) <\*>. С учетом изложенного, на наш взгляд, обоснованность ограничения прав наследования относительно рассмотренного договора не должна вызывать сомнения.

--------------------------------

<\*> См.: ст. 49 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Не меньший интерес для настоящего исследования представляют также отношения, возникающие в связи со смертью наймодателя по договору найма жилого помещения <\*>. На первый взгляд такие отношения не осложнены ранее рассмотренными проблемами, связанными с определением судьбы имущественных прав и обязанностей умершего гражданина (в данном случае прав и обязанностей умершего наймодателя по договору найма жилого помещения). Все достаточно ясно, поскольку законодательство не содержит норм, препятствующих включению указанных прав и обязанностей в состав наследства. Соответственно взамен умершего наймодателя в отношения по договору найма вступают его наследники, которые приняли наследство и к которым в связи с таким принятием переходят имущественные права и обязанности по указанному договору. При этом ст. 675 Гражданского кодекса Российской Федерации дополнительно конкретизирует регламентацию таких отношений (в то же время следует понимать, что относительно наследственных отношений данная статья имеет больше вспомогательное, чем правоустанавливающее значение). В частности, согласно указанной статье переход права собственности (в том числе и при наследовании в порядке универсального правопреемства) на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения такого договора, и новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма. Однако ситуация осложняется, когда в указанные отношения вторгаются права третьих лиц, связанные с реализацией института завещательного отказа.

--------------------------------

<\*> Следует учитывать, что далее в настоящей работе рассматриваются такие отношения только относительно договора коммерческого найма, поскольку по договору социального найма наймодателем не может являться гражданин.

В частности, как указывалось в соответствующем параграфе настоящей работы, предметом завещательного отказа может быть передача отказополучателю в пользование жилого помещения, входящего в состав наследства. В соответствии с п. 2 ст. 1137 Гражданского кодекса Российской Федерации на наследника, к которому переходит жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период его жизни или на иной срок право пользования этим жилым помещением или его частью.

Таким образом, наследник может оказаться в ситуации, когда он будет связан, с одной стороны, перешедшими к нему в порядке универсального правопреемства обязательствами наймодателя по договору найма жилого помещения, а с другой - обязательствами по предоставлению такого жилого помещения в пользование соответствующему отказополучателю. При этом следует обратить внимание на то, что п. 3 ст. 1137 Гражданского кодекса Российской Федерации в виде общего правила установлено, что к отношениям между отказополучателем (кредитором) и наследником (должником), на которого возложен завещательный отказ, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах. Однозначного разрешения этой ситуации в законодательстве не содержится.

Можно предположить, что отказополучатель вправе начать пользоваться соответствующим жилым помещением совместно с нанимателем и лицами, проживающими с таким нанимателем. Вместе с тем ст. 675 Гражданского кодекса Российской Федерации непосредственно указывает, что переход права собственности не влечет изменения договора найма и он продолжает действовать на ранее заключенных условиях. В большинстве же случаев объектом такого договора является все жилое помещение, а не его часть. При этом п. 1 ст. 676 указанного Кодекса обязывает наймодателя предоставить в пользование нанимателю именно свободное жилое помещение. Соответственно вселение отказополучателя в данное помещение приведет к нарушениям условий ранее заключенного договора.

Возможно, допустимо было бы применение в рассматриваемой ситуации ст. 416 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающей прекращение обязательства невозможностью его исполнения, если она вызвана обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает. В то же время п. 3 ст. 1138 Гражданского кодекса Российской Федерации установил перечень оснований освобождения наследника от исполнения завещательного отказа. К таким основаниям относятся: смерть отказополучателя до открытия наследства или одновременно с наследодателем; отказ от получения завещательного отказа в порядке ст. 1160 Гражданского кодекса Российской Федерации; пропуск трехгодичного срока, в период которого отказополучатель не воспользовался своими правами; признание отказополучателя недостойным и лишение его права по правилам ст. 1117 названного Кодекса.

Вместе с тем наличие данного перечня не может исключить действие общей императивной нормы ст. 416 Гражданского кодекса Российской Федерации. В этом смысле его необходимо рассматривать в комплексе с нормой п. 3 ст. 1137 данного Кодекса. В частности, утрата жилого помещения, которое по завещанию наследник обязан был предоставить отказополучателю, по причине его разрушения либо признание такого помещения непригодным для проживания также будет являться основанием для прекращения обязательства в силу ст. 416 Гражданского кодекса Российской Федерации. Однако несмотря на это применительно к рассматриваемой ситуации прекращение обязательства не может иметь место, поскольку договор коммерческого найма жилого помещения априори срочный договор и соответственно "не сегодня, так завтра" после истечения срока действия такого договора наследник сможет исполнить соответствующие обязательства перед отказополучателем. Это в свою очередь исключает возможность применения указанной нормы.

Единственно возможное разрешение данной ситуации видится в допустимости применения ст. 314 Гражданского кодекса Российской Федерации. В частности, следует обратить внимание, что ст. 1137 и 1138 этого Кодекса не определяют конкретный срок исполнения наследником обязательства, возникающего вследствие завещательного отказа. В соответствии же с абз. 1 п. 2 ст. 314 Кодекса в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства. При этом с учетом абз. 2 указанного пункта обязательство, не исполненное в разумный срок, должник обязан исполнить в семидневный срок со дня предъявления к нему соответствующего требования.

"Разумный" срок - это оценочное понятие. К оценке срока с точки зрения его оправданности и соответственно к оценке поведения должника как правомерного (при отсутствии просрочки) или наоборот (при просрочке) суд будет подходить с учетом характера обязательства, взаимоотношений сторон, условий исполнения, влияющих на возможность своевременного исполнения. Достаточно очевидно, что в нашей ситуации таким разумным сроком может стать временной период, оставшийся до истечения срока действия договора найма, по которому соответствующий наследник стал наймодателем. По истечении данного периода отказополучатель может предъявить наследнику требование о предоставлении ему соответствующего жилого помещения.

Список использованных источников и литературы

Нормативные акты высших органов власти и управления

Декрет Совета народных комиссаров РСФСР от 14 декабря 1917 г. "О запрещении сделок с недвижимостью" (Собрание узаконений РСФСР. 1917. N 10. Ст. 154).

Декрет ВЦИКа от 27 апреля 1918 г. "Об отмене наследования" (Собрание узаконений РСФСР. 1918. N 34. Ст. 456).

Декрет ВЦИКа от 20 августа 1918 г. "Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах" (Собрание узаконений РСФСР. 1918. N 62. Ст. 674).

Декрет ВЦИКа от 22 мая 1922 г. "Об основных частных имущественных правах, признаваемых РСФСР, охраняемых ее законами и защищаемых судами РСФСР" (Собрание узаконений РСФСР. 1922. N 36. Ст. 423).

Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. (Собрание узаконений РСФСР. 1922. N 71. Ст. 904).

Закон СССР от 8 декабря 1961 г. "Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик" (Ведомости Верховного Совета СССР. 1961. N 50. Ст. 525).

Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. (Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1964. N 24. Ст. 407).

Закон Союза ССР от 26 мая 1988 г. N 8998-XI "О кооперации в СССР" (Ведомости Верховного Совета СССР. 1988. N 22. Ст. 355).

Закон Союза ССР от 6 марта 1990 г. N 1305-1 "О собственности в СССР" (Свод законов СССР. Т. 2. С. 44-1).

Закон РСФСР от 24 декабря 1990 г. N 443-1 "О собственности в РСФСР" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1990. N 30. Ст. 416).

Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. 1991. N 28. Ст. 959).

Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. N 52-ФЗ "О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. N 32. Ст. 3302).

Федеральный закон от 26 января 1996 г. N 15-ФЗ "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. N 5. Ст. 411).

Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Собрание законодательства Российской Федерации. 1997. N 30. Ст. 3594).

Федеральный закон от 14 мая 2001 г. N 51-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в статью 532 Гражданского кодекса РСФСР" (Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. N 21. Ст. 2060).

Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья (Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. N 49. Ст. 4552).

Федеральный закон от 26 ноября 2002 г. N 153-ФЗ "О внесении дополнения в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. N 48. Ст. 4738).

Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. N 1 (ч. 1). Ст. 14).

Постановление Совета Министров СССР от 29 июня 1984 г. N 683 "Об утверждении Положения о порядке учета, оценки и реализации конфискованного, бесхозяйного имущества, имущества, перешедшего по праву наследования к государству, и кладов" (Собрание постановлений Совета Министров (Правительства) СССР. 1984. N 24. Ст. 127).

Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 марта 1988 г. N 406 "О мерах по ускорению развития жилищной кооперации" (Собрание постановлений Совета Министров (Правительства) СССР. 1988. N 16. Ст. 43).

Постановление Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2004 г. N 506 "Об утверждении Положения о Федеральной налоговой службе" (Собрание законодательства Российской Федерации. 2004. N 40. Ст. 3961).

Постановление Правительства Российской Федерации от 27 ноября 2004 г. N 691 "О Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом" (Собрание законодательства Российской Федерации. 2004. N 49. Ст. 4897).

Приказ Минюста России от 10 апреля 2002 г. N 99 "Об утверждении форм реестров для регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств и удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах" (Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2002. N 20).

Распоряжение мэра Москвы от 9 августа 2000 г. N 861-РМ "Об усилении контроля за жилыми помещениями, освобождаемыми в связи со смертью граждан, а также в иных случаях"; Положение о порядке оформления и передачи перешедших по праву наследования государству или конфискованных по приговору (решению, постановлению, определению) суда жилых помещений в городе Москве (Вестник мэрии Москвы. 2000. N 20).

Распоряжение Департамента жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы от 24 сентября 2003 г. N 345 "О порядке реализации выморочного имущества"

Материалы судебной практики

Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 16 января 1996 г. N 1-П "По делу о проверке конституционности частей первой и второй статьи 560 Гражданского кодекса РСФСР в связи с жалобой гражданина А.Б. Наумова" (Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. N 4. Ст. 408).

Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 19 мая 1998 г. N 15-П "По делу о проверке конституционности отдельных положений статей 2, 12, 17, 24 и 34 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате" (Собрание законодательства Российской Федерации. 1998. N 22. Ст. 2491).

Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 23 декабря 1999 г. N 18-П "По делу о проверке конституционности отдельных положений статей 1, 2, 4 и 6 Федерального закона от 4 января 1999 г. "О тарифах страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Государственный фонд занятости населения Российской Федерации и в фонды обязательного медицинского страхования на 1999 год" и статьи 1 Федерального закона от 30 марта 1999 г. "О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон "О тарифах страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Государственный фонд занятости населения Российской Федерации и в фонды обязательного медицинского страхования на 1998 год" в связи с жалобами граждан, общественных организаций инвалидов и запросами судов" (Собрание законодательства Российской Федерации. 2000. N 3. Ст. 353).

Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 2 ноября 2000 г. "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Горшковой Анны Васильевны на нарушение ее конституционных прав положениями статьи 532 Гражданского кодекса РСФСР" (Вестник Конституционного Суда Российской Федерации. 2001. N 2).

Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 23 апреля 1991 г. N 2 "О некоторых вопросах, возникающих у судов по делам о наследовании" (Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. М.: СПАРК, 1994).

Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 1997. N 1.

Обзор судебной практики по вопросам государственной регистрации прав. М., 2001. Вып. 1.

Сборник постановлений Пленума Верховного Суда РФ. 1961 - 1993. М.: Юрид. лит., 1994.

Судебная практика (Приложение к Информационному бюллетеню Управления судебного департамента в Самарской области). 2002 (март). N 1(6).

Судебная практика (Приложение к Информационному бюллетеню Управления судебного департамента в Самарской области). 2002 (октябрь). N 3(8).

Судебная практика по наследственным спорам. Кн. 2 / Рук. кол. сост. П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2004.

Специальная литература

Агапов С.В. Особенности совершения отдельных видов сделок с жилыми помещениями по гражданскому праву Российской Федерации. М.: Компания "Спутник+", 2002.

Амфитеатров Г.Н. Право наследования личной собственности. М., 1946.

Андреева О.А. История становления семейного наследственного права в Древнерусском государстве // Семейное и жилищное право. 2005. N 3. С. 37 - 41.

Анненков К.Н. Система русского гражданского права. Т. VI. Право наследования. СПб., 1902.

Барщевский М.Ю. Наследственное право. 2-е изд. М., 1996.

Баукина Е., Богданова И., Качур Н. Наследование выморочного имущества // Российская юстиция. М.: Юрид. лит., 2003. N 10. С. 22 - 24.

Блинов А.Б., Чаплин Н.Ю. Очерк по истории законодательства о наследовании // Нотариус. 2003. N 1. С. 59 - 63.

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2. Договоры о передаче имущества. 4-е изд. М.: Статут, 2002.

Брауде И.Л. Право на строение и сделки по строениям. М., 1950.

Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. М.: Статут, 2004.

Венгеров А.Б. Теория государства и права: Учебник для юридических вузов. М.: Новый юрист, 1998.

Витрянский В.В. Договор продажи недвижимости // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 1999. N 8. С. 108 - 109.

Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. Ростов н/Д, 1995.

Габов А.В. Сделки с заинтересованностью. Практика акционерных обществ. М.: Издательский центр "Акционер", 2004.

Гаврилов А.О. Комментарий к разделу V части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации "Наследственное право". СПб.: Питер, 2003.

Гарин И.А. Выделение супружеской доли из наследственной массы: право или обязанность? // Российская юстиция. 2003. N 9. С. 25 - 27.

Гетман Е.С. Два кодекса - две эпохи // ЭЖ-Юрист. 2005. N 14.

Гонгало Б.М. Учение об обеспечении обязательств: Вопросы теории и практики. М.: Статут, 2004.

Гордон М.В. Наследование по закону и по завещанию. М., 1967.

Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 3. 4-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: ТК Велби; Проспект, 2004.

Гражданское уложение Германии (Deutsches Burgerliches Gesetzbuch mit Einfuhrungsgesets): Вводный закон к Гражданскому уложению / Пер. с нем.; Науч. ред. А.Л. Маковский и др. М.: Волтерс Клувер, 2004.

Грось А. Наследование жилого помещения, находящегося в общей совместной собственности // Российская юстиция. 2002. N 11. С. 27 - 29.

Грудцына Л. Роль зарубежного права в формировании наследственного права Российской Федерации // Адвокат. 2001. N 5. С. 83 - 87.

Давидович А. Основные вопросы советского наследственного права // Ученые записки Московского юрид. ин-та. 1939. Вып. 1.

Дашутина Е.С. Наследование выморочного имущества по Своду законов Российской империи и части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации 2001 года: сравнительный анализ // Проблемы права и социологии: Межвуз. сб. науч. ст. Волгоград: Изд-во ВРО МСЮ, 2002. Вып. 2. С. 56 - 61.

Дювернуа Н.Л. Источники права и суда в Древней России: опыты по истории русского гражданского права. СПб., 2004.

Дювернуа Н.Л. Чтения по гражданскому праву // Антология мировой правовой мысли. Т. IV / Рук. науч. проекта Г.Ю. Семигин. М.: Мысль, 1999.

Егорова С.Г. Правовые проблемы наследования по действующему законодательству Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М.: Юрид. ин-т МВД России, 2002.

Захарова И. Особенности наследования пережившего супруга // Адвокат. 2000. N 6. С. 42 - 48.

Иванов А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе Российской Федерации // Хозяйство и право. 2005. N 6. С. 87 - 88.

Иоффе О.С. Избранные труды по гражданскому праву: Из истории цивилистической мысли. Гражданское правоотношение. Критика теории "хозяйственного права". М.: Статут, 2000.

Иоффе О.С. Обязательственное право. М.: Юрид. лит., 1975.

Исрафилов И.А. Споры о наследовании приватизируемых квартир // Законность. 1997. N 11. С. 42 - 45.

Кавелин К.Д. Избранные труды по гражданскому праву. М.: АО "Центр ЮрИнфоР", 2003.

Калачева С.А. Операции с недвижимостью: Жилые и нежилые помещения, земельные участки. М.: Приор, 1997.

Калмыков Ю.Х. Имущественные права советских граждан. Саратов: Издательство Саратовского университета, 1979.

Качур Н. Наследование выморочного имущества / Н. Качур, Е. Баукина, И. Богданова // Российская юстиция. 2003. N 10. С. 22 - 24.

Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика: Сб. статей. М.: Ось-89, 2005.

Кириллова М.Я., Крашенинников П.В. Сроки в гражданском праве. Исковая давность. М.: Статут, 2006.

Кириллова Н.С. Наследственное правоотношение: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М.: Юрид. ин-т МВД России, 2002.

Кирсанов А.Р. Новая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации. М.: Ось-89, 2005.

Кирсанов А.Р. Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации: Учебное пособие. М.: Издательско-торговая корпорация "Дашков и Ко"; Палеотип, 2002.

Кияшко В.А. Государственная регистрация сделок в гражданском законодательстве // Журнал российского права. 2004. N 11.

Комментарий к Жилищному кодексу РСФСР (постатейный) / Е.С. Гетман, Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников и др.; Отв. ред. Б.М. Гонгало. М.: ТК Велби; Проспект, 2004.

Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства; Исследовательский центр частного права / Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.: Статут, 2004.

Коробова Т.Л. Сравнительно-правовой анализ основных положений наследственного права ГК РСФСР и ГК РФ // Вопросы права и социологии: Межрег. науч. изд. Волгоград, 2002. Вып. 5. С. 35 - 39.

Кравчук А.Г. Правовая судьба наследственного имущества: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград: Волгогр. гос. ун-т., 2004.

Красавчиков О.А. Структура предмета гражданско-правового регулирования социалистических общественных отношений // Теоретические проблемы гражданского права: Сб. уч. тр. Вып. 13. Свердловск, 1970.

Крашенинников П.В. Жилищное право. М., 2003.

Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы // Российская юстиция. 1997. N 10.

Курдяновский В.И. Выморочные имущества // Журнал Министерства юстиции. 1992. N 5, 6, 7 и 8.

Ляпунов С.Г. Наследование жилья // Гражданин и право. 2001. N 1. С. 52 - 56; N 2. С. 70 - 80; N 3. С. 62 - 72.

Манылов И.Е. Новое в законодательстве о наследовании // Жилищное право. 2002. N 2. С. 38 - 40.

Манылов И.Е. Новое в законодательстве о наследовании по закону // Современное право. 2001. N 1. С. 17 - 20.

Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2 ч. (по испр. и доп. 8-му изд. 1902 г.). 2-е изд., испр. М.: Статут, 2000.

Мельникова М.П. Наследование жилого помещения по Гражданскому кодексу Российской Федерации // Российское законодательство XXI века: проблемы теории и практики применения: Материалы 48-й научно-практич. конф.: Университет, наука - региону (г. Ставрополь, 11 апр. 2003 г.). Ставрополь, 2003. С. 144 - 148.

Микрюков В. Пределы обременения наследственных прав завещательным отказом // Российская юстиция. 2004. N 1. С. 28 - 30.

Михайлова А.С. Возникновение и развитие института наследования в гражданском праве России: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Краснодар: Кубан. гос. аграр. ун-т., 2003.

Михеева Л.Ю. Вопросы охраны наследства и управления им.

Михеева Л.Ю. Система прав граждан на жилые помещения в свете реформы жилищного законодательства.

Михольская В.В. О процедуре проведения государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней // Нотариус. 2002. N 3.

Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. М.: Ин-т государства и права РАН, 1992.

Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима. М.: Статут, 2003.

Наследственное право. Ин-т законодательства и сравнит. правоведения при Правительстве Российской Федерации / Б.А. Булаевский и др.; Отв. ред. К.Б. Ярошенко. М.: Волтерс Клувер, 2005.

Неволин К. История российских гражданских законов. Т. 3. СПб., 1851.

Новицкий И.Б. Римское право: основы римского гражданского права: Учеб. пособие для Ин-та бизнеса и политики. М.: Хронограф, 1998.

Основные институты гражданского права зарубежных стран: Сравнительно-правовое исследование / Рук. авт. кол. В.В. Залесский. М.: Норма, 2000.

Павлодский С.Е. Законодательство и практика США: стоит ли составлять завещание? // Адвокат. 2000. N 9. С. 86 - 88.

Пахман С.В. История кодификации гражданского права / Под ред. и с предисл. В.А. Томсинова. М.: Зерцало, 2004.

Певницкий С.Г. К вопросу о необходимости государственной регистрации прав на имущество, переходящее в порядке наследования // Нотариус. 2004. N 4.

Перетерский И.С. Гражданский кодекс РСФСР: Комментарий. Вып. VI. Наследственное право. М.; Пг., 1924.

Плеханова О.И. Особенности наследования приватизированных жилых помещений // Теоретические аспекты современного российского права: Сб. науч. тр. Иркутск, 2003. С. 80 - 87.

Победоносцев К.П. Курс гражданского права. В 3 т. / Под ред. и с предисл. В.А. Томсинова. М.: Зерцало, 2003.

Покровский И.А. История римского права. СПб.: Летний сад, 1998.

Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут, 1998.

Послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации (О положении в стране и основных направлениях внутренней и внешней политики государства). М.: ФГУП "Изд-во "Известия" Управления делами Президента Российской Федерации, 2005.

Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2005.

Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". 2-е изд., испр. и доп. / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: СПАРК, 2001.

Регистрация прав на недвижимость / Отв. ред. А.Р. Кирсанов. М.: РПА МЮ РФ, 2005. Вып. N 12.

Редькин И.В. Меры гражданско-правовой охраны прав участников отношений в сфере рынка ценных бумаг. М.: Деловой экспресс, 1997.

Ростовцева Н.В. О некоторых новеллах наследственного права. К принятию третьей части Гражданского кодекса Российской Федерации // Журнал российского права. 2002. N 3.

Рязановский В.А. Выморочное право. Н. Новгород, 1914.

Саломатова Т.В. Наследование по завещанию и по закону // Защита наследственных прав в суде. М.: Ось-89, 2004.

Святославский В.В. Квартирный вопрос. СПб., 1898.

Сергеев А.П., Толстой Ю.К., Елисеев И.В. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части третьей. М.: Проспект, 2002.

Сергеевич В.В. Лекции и исследования по древней истории русского права. 4-е изд. СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1910.

Серебровский В.И. Избранные труды (по наследственному и страховому праву). М.: Статут, 1997. Сер.: Классика российской цивилистики.

Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002.

Синельников А.Б. Влияние принципа наследования на социально-экономическое и демографическое развитие // Вестник Моск. ун-та. Серия 18. Социология и политология. 1997. N 2. С. 14 - 28.

Системы регистрации прав на недвижимое имущество: Опыт зарубежных стран / Под ред. А.А. Лазаревского. М.: Фонд ИЭГ, 2000.

Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практич. пособие. 3-е изд. М.: Дело, 2002.

Сосипатрова Н.А. Особенности наследования жилых помещений // Российская юстиция. 2002. N 8. С. 13 - 15.

Судебная практика по наследственным спорам. Кн. 2 / Рук. кол. сост. П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2004.

Суханов Е.А. К понятию вещного права // Правовые вопросы недвижимости. 2005. N 1.

Толстой Ю.К. О теоретических основах кодификации гражданского законодательства.

Харитонова Ю.С. Наследование имущества в крестьянском (фермерском) хозяйстве // Журнал российского права. 2003. N 9. С. 54 - 61.

Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2004.

Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. Вып. 4. М.: Статут; Екатеринбург: Институт частного права, 2005.

Черепахин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. М., 1962.

Шапп Я. Основы гражданского права Германии: Учебник. М.: БЕК, 1996.

Шершеневич Г.Ф. Наука гражданского права в России. М.: Статут, 2003.

Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. В 2 т. Т. 2. М., 1915.

Шилохвост О.Ю. Новеллы наследственного права в новом Жилищном кодексе Российской Федерации (критический анализ) // Журнал российского права. 2005. N 8.

Щербина Н.В. Свобода завещания и случаи ее ограничения // Законодательство. 2004. N 5. С. 22 - 24.

Эйдинова Э.Б. Наследование по закону и по завещанию. М., 1984.

Яковлев В.Ф. Гражданско-правовой метод регулирования общественных отношений: Учебное пособие. Свердловск, 1972.

Предисловие

Введение

Глава 1. Основные положения наследования жилых помещений

§ 1. Развитие законодательства о наследовании жилых помещений

§ 2. Жилые помещения как объекты наследственных правоотношений

§ 3. Правовое регулирование перехода права собственности на жилое помещение в порядке наследования

§ 4. Государственная регистрация прав на жилые помещения, переходящие в порядке наследования

Глава 2. Некоторые особенности правового регулирования отношений при наследовании жилых помещений

§ 1. Особенности наследования жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов

§ 2. Особенности наследования приватизированных жилых помещений

§ 3. Право пользования жилым помещением, возникающее из завещательного отказа

§ 4. Переход права собственности на выморочное имущество в виде жилых помещений к государству в порядке наследования

§ 5. Переход права пользования жилым помещением, предоставленным по договору найма

Список использованных источников и литературы

Нормативные акты высших органов власти и управления

Материалы судебной практики

Специальная литература