

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ И НОВЫЙ АСПЕКТ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОПРЕЕМСТВА

Анализ практики государственной регистрации прав на недвижимость и судебной практики приводит к мысли о возможности постановки и законодательного решения проблемы правопреемства в отношениях по регистрации прав на недвижимое имущество.

В соответствии с действующим законодательством вещные права на недвижимость в большинстве случаев возникают с момента их государственной регистрации. При этом естественным является вопрос о том, что представляет собой право на недвижимость до его регистрации?

Если ст. 131 ГК РФ говорит о том, что права подлежат регистрации, то очевидно, что на момент регистрации должно быть что-то, реально существующее, именуемое законом «право, подлежащее регистрации». Что же такое «подлежащее регистрации право», если, собственно, правом оно становится только после регистрации?

Представляется, что под «правом, подлежащим регистрации», следует понимать совокупность юридических фактов, которые необходимы для возникновения права и которые в совокупности с фактом государственной регистрации приводят к возникновению этого права. Если свести данную ситуацию к формуле, то возникшее право — это подлежащее регистрации право плюс государственная регистрация.

В то же время подлежащее государственной регистрации право представляет собой такую совокупность юридических фактов, которые дают потенциальному правообладателю право требовать осуществления государственной регистрации и порождают обязанность государства такую регистрацию осуществить.

Если вопрос о совокупности юридических фактов, влекущих при условии государственной регистрации возникновение вещного права, относится в первую очередь к сфере гражданского права, то вопрос о праве требовать регистрации и соответствующей обязанности государства лежит в сфере административно-правовых отношений.

На практике право в незарегистрированном состоянии, как и право, подлежащее регистрации, может находиться весьма длительное время, поскольку закон не устанавливает каких-либо сроков для государственной регистрации вещных прав на недвижимость. Такое положение не исключает того, что в период до регистрации с потенциальными правообладателями произойдут события, влекущие правопреемство — физическое лицо может умереть, а юриди-

ческое лицо может быть реорганизовано. Какова же в этом случае судьба прав на недвижимость, которые не были зарегистрированы до момента возникновения вопроса о правопреемстве?

Особенность ситуации состоит в том, что, с одной стороны, у умершего гражданина (реорганизованного юридического лица) право на объект недвижимости без регистрации не возникло, а, с другой стороны, при его жизни существовал полный набор юридических фактов, свидетельствующих о наличии у него этого права, за исключением регистрации. Весьма распространенной является ситуация, когда гражданин при жизни приобрел объект недвижимости, придал договору купли-продажи необходимую форму, однако умер, не успев подать заявление о регистрации. Что делать наследникам этого лица? Могут ли они рассчитывать на получение права собственности на объект в порядке наследования или собственником объекта остается продавец, а наследники могут потребовать от него лишь возврата уплаченных денег?

Сегодня на практике решение данной проблемы обычно выглядит так. Прежде всего наследники, как правило, обращаются в регистрирующий орган с заявлением о регистрации права за умершим на основании заключенного им при жизни договора. Однако очевидно, что они не могут рассчитывать на положительное решение вопроса, поскольку в соответствии со ст. 17 ГК РФ правоспособность гражданина прекращается с его смертью, а это значит, что после смерти он не может стать обладателем каких-либо прав, включая вещные права на недвижимость.

Таким образом, у наследников остается единственная возможность — обращение в суд. Требования, предъявляемые в этом случае, — включение объекта недвижимости в наследственную массу после умершего и признание права на этот объект за наследниками. Как правило, при установлении того обстоятельства, что при жизни приобретателя объекта недвижимости имелись основания для регистрации его права, суд выносит решение об удовлетворении вышеназванных требований.

Вместе с тем рассмотрение подобного рода исковых заявлений носит весьма искусственный характер. Трудности возникают уже при определении надлежащего ответчика. В ряде случаев в качестве ответчика указывается лицо, которое отчуждало объект по незарегистрированному договору, а в некоторых случаях — регистрирующий орган. Второе решение вопроса представляется абсолютно неверным, поскольку

регистрирующий орган вообще не может выступать в исковом производстве ответчиком по такого рода делам — он не владеет спорным объектом и не претендует на него. Что же касается продавца, дарителя и прочих лиц, то и они в ряде случаев занимают место ответчика необоснованно, поскольку абсолютно не возражают против принадлежности объекта покойному и установлению прав на объект наследников, т.е. спор о праве отсутствует.

Каким же представляется выход из этого положения? Как избежать судебных дел там, где отсутствует спор?

Решение, по нашему мнению, состоит в том, чтобы по-новому взглянуть на проблему правопреемства.

Согласно традиционному взгляду, объектом универсального правопреемства могут быть гражданские права — вещные, обязательственные и иные, которые были у прекратившего свое существование лица на момент прекращения его существования.

В нашей же ситуации у лица на момент его смерти не существовало вещного права на объект, но было право обратиться в регистрирующий орган за регистрацией такого права, а регистрирующий орган имел обязанность эту регистрацию произвести. Как уже говорилось, эти взаимные права и обязанности лежат в сфере административного права. Но значит ли это, что они не могут быть предметом правопреемства?

Действующее законодательство не содержит однозначного ответа на этот вопрос. В то же время анализ судебной практики свидетельствует о целесообразности положительного его решения. Зафиксировать возможность такого решения при отсутствии спора между прежним владельцем объекта и наследниками его приобретателя можно как в нормах наследственного права применительно к физическим лицам, так и в Законе о регистрации. В данных актах следует сформулировать правило, согласно которому регистрирующий орган обязан зарегистрировать вещное право на объект недвижимости за правопреемниками лица, которое до прекращения своего существования (смерти) не зарегистрировало это право, но имело для этого все необходимые основания. Такая регистрация должна производиться по совместному заявлению прежнего собственника и лиц, в установленном законом порядке признанных правопреемниками приобретателя объекта недвижимости.

Предлагаемое решение существенно сократило бы количество дел в судах; оно было бы одинаково применимо как для случаев наследования, так и для случаев реорганизации юридических лиц.

Такое решение можно применить и при регистрации прав на вновь созданные объекты недвижимости. Не являются единичными случаи, когда гражданин умирает после окончания строительства дома и передачи ему квартиры, приобретенной в порядке долевого участия в строительстве, но до государственной регистрации права собственности на квартиру. В этом случае у регистрирующего органа также отсутствуют основания для регистрации права на квартиру за наследниками, поскольку не они, а умерший принимал участие в создании объекта (ч. 1 ст. 218 и ст. 219 ГК РФ).

ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и

о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. предусматривает переход прав и обязанностей по договору участия в долевом строительстве к наследникам участника долевого строительства (п. 7 ст. 4). В пункте 8 этой статьи говорится, что «существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с настоящим Федеральным законом, входят в состав наследства участника долевого строительства в соответствии с ГК РФ». Но и в данном случае речь идет об *имущественных* правах и обязанностях, *основанных на договоре*. Договор же участия в долевом строительстве считается исполненным в момент фактической передачи объекта долевого строительства (ст. 12 рассматриваемого Закона). Следовательно, все, что должно произойти после подписания акта приема-передачи объекта долевого участия, не может быть предметом правопреемства.

Признание права на обращение за государственной регистрацией объектом правопреемства может прояснить и еще одну проблему, возникающую в отношениях, связанных с созданием новых объектов недвижимости, в частности, путем долевого участия в строительстве. Весьма часто лицо, полностью профинансировавшее строительство, после того, как у него на этом основании возникло право требовать государственной регистрации своего права собственности на квартиру, «уступает право требования» на данный объект другому лицу. На самом же деле в этом случае происходит уступка права обратиться за регистрацией, фактически завуалированная передача объекта, на который уже имеется «право, подлежащее регистрации». Здесь право обращения за регистрацией выступает объектом правопреемства на основании договора, и вряд ли стоит ограничивать участников долевого строительства в уступке своих прав на объект до регистрации. Необходимо лишь четко определить правовую природу этого действия и связанные с ним последствия.

Разумеется, признание права на обращение за регистрацией объектом правопреемства повлечет за собой и ряд проблем. *Во-первых*, необходимо разработать нотариальную процедуру установления этого права за наследниками. *Во-вторых*, нужно решить вопрос о нотариальных пошлинах и налогообложении при таком механизме приобретения права собственности на объект. Эти вопросы должны быть решены и в случае приобретения самого объекта в порядке правопреемства.

Указанные проблемы нельзя отнести к числу неразрешимых. Возможность признания объектом правопреемства прав в сфере административно-правовых отношений, тесно связанных с гражданско-правовыми последствиями, и прежде всего на государственную регистрацию права на недвижимое имущество, представляется актуальной для закрепления в нормах гражданского законодательства и законодательства, регламентирующего порядок регистрации прав на недвижимость.

В.А. АЛЕКСЕЕВ,
кандидат юридических наук, адвокат