

## **ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ, ВОЗНИКАЮЩИХ НА ОСНОВЕ УНИВЕРСАЛЬНОГО ПРАВОПРЕЕМСТВА**

К универсальному правопреемству теория гражданского права относит переход прав при реорганизации юридических лиц и при наследовании. Общим для случаев универсального правопреемства, в отличие от правопреемства по сделкам, является то, что от правопреемника к правопреемнику (правопреемникам) переходит вся совокупность имущественных прав, а не отдельное имущество, указанное в сделке. Вместе с тем оба варианта универсального правопреемства имеют существенные различия применительно к основаниям и процедуре регистрации прав на недвижимость и поэтому будут рассмотрены отдельно.

В соответствии со ст. 57 ГК РФ реорганизация юридического лица осуществляется в следующих формах: слияние, присоединение, разделение, выделение и преобразование. Согласно п. 4 указанной статьи по общему правилу юридическое лицо считается реорганизованным с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц. Исключением из этого правила является реорганизация юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица. В этом случае первое из них считается реорганизованным с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного юридического лица.

Статья 58 ГК РФ говорит о том, что к вновь возникшим в результате реорганизации юридическим лицам переходят права и обязанности реорганизованных юридических лиц, и указывает документы, на основании которых происходит такой переход. При слиянии, присоединении и преобразовании это передаточный акт, а при разделении и выделении - разделительный баланс. Очевидно, что именно эти документы должны признаваться правоустанавливающими при регистрации прав на недвижимое имущество в случае реорганизации юридических лиц.

Статья 16 Федерального закона "О государственной регистрации юридических лиц", которая называется "Завершение государственной регистрации юридического лица, создаваемого путем реорганизации", говорит, в частности, о том, что с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц в случаях преобразования, слияния и разделения ранее существовавшие юридические лица считаются прекратившими свою деятельность. С прекращением деятельности присоединяемых юридических лиц связана также реорганизация в форме присоединения. В связи с этим понятно, что момент возникновения права собственности на недвижимое имущество при реорганизации не может быть

связан с государственной регистрацией права на недвижимость вновь возникших при реорганизации лиц. За такое решение, по крайней мере, два аргумента. Во-первых, признание права вновь созданного в результате реорганизации юридического лица возникшим с момента государственной регистрации этого права привело бы к возможности существования юридического лица без имущества, что противоречило бы п. 1 ст. 48 ГК РФ. Но, самое главное, в таком случае после регистрации вновь созданного юридического лица недвижимость до государственной регистрации права на нее этого лица вообще не имела бы собственника, так как прежний собственник уже прекратил свое существование, а вновь созданное юридическое лицо это право еще не приобрело.

Очевидно, что в этих случаях момент перехода права на имущество необходимо связывать не с моментом государственной регистрации прав на недвижимость, а с моментом совершения соответствующих регистрационных действий органом, осуществляющим регистрацию юридических лиц. Единственным исключением из данного правила мог бы быть случай реорганизации путем выделения, специфика которого состоит в том, что прежний собственник имущества продолжает существовать и после регистрации вновь возникших юридических лиц. Вместе с тем вряд ли следует выделять данный случай только по этому основанию. Представляется целесообразным в ст. 58 ГК РФ специально указать момент, с которого переходит право на имущество реорганизованного лица к вновь возникшему, определив этот момент как момент государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

Если мы пришли к выводу о том, что при реорганизации юридических лиц право на недвижимость у вновь созданного лица возникает с момента государственной регистрации этого лица, мы должны сделать вывод и о том, что именно с этого момента юридическое лицо имеет право распоряжаться этим имуществом. Ни Гражданский кодекс, ни Закон о регистрации не содержат положений, которые позволяли бы иначе решить данный вопрос. В этом случае возникают такие же проблемы, как и при внесении имущества в уставный капитал вновь создаваемых юридических лиц.

Однако не исключен и другой подход к проблеме осуществления возникших, но не зарегистрированных прав на недвижимость. Этот подход состоит в установлении законом невозможности для собственника распоряжаться недвижимым имуществом до регистрации права собственности на него. В этом случае юридический факт осуществления государственной регистрации в тех случаях, когда закон не связывает с ним возникновение права собственности, был бы необходим для того, чтобы собственник мог распорядиться имуществом. Для реализации такого подхода п. 2 ст. 6 Закона о регистрации можно было бы изложить в следующей редакции:

Переход права, совершение сделки, ограничение (обременение) и иное распоряжение ранее возникшим правом в отношении объекта недвижимого имущества требует предварительной государственной регистрации этого

права.

Аналогичную формулировку можно было бы внести в абз. 3 п. 2 ст. 13 Закона о регистрации. При таком решении была бы проведена определенная унификация правового значения государственной регистрации для всего многообразия случаев возникновения права на недвижимость. При этом было бы реализовано только два варианта:

1. Регистрация как условие возникновения права - право без регистрации не считается возникшим.

2. Регистрация - условие распоряжения правом - право существует без регистрации, но для того, чтобы осуществить распоряжение этим правом, существующее право необходимо зарегистрировать (до совершения действий по распоряжению).

Изучение практики регистрирующих органов показало, что особые затруднения при регистрации прав вновь созданных в процессе реорганизации юридических лиц отсутствуют. Исключение составили случаи реорганизации в форме преобразования.

Согласно п. 5 ст. 58 ГК РФ при преобразовании юридического лица одного вида в юридическое лицо другого вида (изменении организационно-правовой формы) к вновь возникшему юридическому лицу переходят права и обязанности реорганизованного юридического лица в соответствии с передаточным актом.

Как указано в п. 1 ст. 16 Федерального закона "О государственной регистрации юридических лиц", "реорганизация юридического лица в форме преобразования считается завершенной с момента государственной регистрации вновь возникшего юридического лица, а преобразованное юридическое лицо - прекратившим свою деятельность".

Таким образом, в случае изменения организационно-правовой формы юридического лица происходит прекращение одного юридического лица и возникновение другого. Однако внешне такие изменения выражаются, в частности, в изменении наименования юридического лица: общество с ограниченной ответственностью "Х" вместо закрытого акционерного общества "Х" и т.п. Поэтому иногда регистраторы вместо регистрации права вновь созданного юридического лица ошибочно проводили внесение изменений в ЕГРП в части наименования правообладателя. В то же время в ряде случаев при изменении наименования (например, "товарищество с ограниченной ответственностью" на "общество с ограниченной ответственностью" и пр.) к заявителям предъявлялись требования о представлении пакета документов и заявления для регистрации права, возникшего в результате преобразования. Видимо, указанный вопрос нуждается в четких разъяснениях со стороны Минюста России.

Рассмотрим теперь регистрацию прав на недвижимость, возникающих на основании наследования.

Пункт 2 ст. 218 ГК РФ указывает, что "в случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом".

Определяя в этом случае роль государственной регистрации, необходимо обратиться к нормам о наследовании. В соответствии с п. 4 ст. 1152 ГК РФ "принятое наследство признается принадлежащим наследнику со времени 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". Из этих положений четко видно, что в отношении наследования законом установлено иное правило, чем в п. 2 ст. 8 ГК РФ. Такой подход понятен: если признавать момент возникновения права у наследника момент государственной регистрации, то практически во всех случаях наследования будет существовать весьма длительный (как правило, шесть месяцев) период, когда имущество "повиснет в воздухе" - не будет иметь собственника, поскольку прежний собственник умер, и его право прекратилось, а у наследника оно еще не возникло, поскольку не зарегистрировано.

Итак, право собственности наследника на недвижимость считается возникшим с момента открытия наследства. При этом, как и во всяком случае возникновения права раньше его регистрации, встает вопрос о моменте, с которого возможно распоряжение данным имуществом. Ранее действовавшее законодательство содержало четкие ограничения прав лица, принявшего наследство. Согласно ст. 549 ГК РСФСР "наследник, вступивший во владение или управление наследственным имуществом, не ожидая явки других наследников, не вправе распоряжаться наследственным имуществом (продавать, закладывать и т.п.) за исключением права производить за счет наследственного имущества расходы:

- 1) на покрытие затрат по уходу за наследодателем во время его болезни, а также на его похороны;
- 2) на содержание граждан, находившихся на иждивении наследодателя;
- 3) на удовлетворение претензий по заработной плате и претензий, приравненных к ним;
- 4) по охране наследственного имущества и по управлению им".

При этом закон связывал момент окончания данных ограничений либо с истечением шести месяцев со дня открытия наследства, либо с моментом выдачи свидетельства о праве на наследство, если оно выдано раньше шести месяцев (ч. 2 ст. 558 ГК РСФСР). Таким образом, хотя ограничения прав распоряжения имуществом с момента признания его принадлежащим наследнику существовали, они никак не были связаны с моментом государственной регистрации права собственности наследника.

Ныне действующий ГК РФ (часть третья) не содержит аналогичной нормы. Из этого можно сделать вывод, что раньше, до введения в действие части третьей данного кодекса, сделки по распоряжению таким имуществом наследник был вправе совершать по истечении шести месяцев со дня открытия наследства независимо от выдачи свидетельства о праве на наследство, либо со дня выдачи этого свидетельства. После введения в действие новых норм наследственного права эти ограничения сняты, и

можно предположить, что наследник вправе распоряжаться недвижимым имуществом с момента открытия наследства.

В связи с таким положением возникает весьма интересный вопрос: как поступить регистрирующему органу, если наследник до истечения шести месяцев со дня смерти наследодателя, не получив свидетельства о праве на наследство, заключил договор купли-продажи недвижимости, перешедшей к нему по наследству, и обратился вместе с покупателем за регистрацией перехода права по этому договору?

Формально такой договор не противоречит закону, так как право распоряжения наследственным имуществом не связано ни с государственной регистрацией права наследника, ни с получением им свидетельства о праве на наследство. В то же время регистрирующий орган, не имея свидетельства о праве на наследство или решения суда, устанавливающего право наследника, и не располагая полномочиями для установления принадлежности имущества наследнику, не сможет принять решение о законности совершаемой сделки.

В таком случае, регистрирующий орган должен отказать в регистрации не в связи с несоответствием представленных документов действующему законодательству (абз. 4 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации), а на основании абз. 11 п. 1 этой статьи в связи с имеющимися противоречиями между заявленными правами и уже зарегистрированными правами. Противоречие это будет состоять в том, что в реестре зарегистрировано право наследодателя, а заявляет себя в качестве собственника наследник, право которого не зарегистрировано и не подтверждено надлежащим для регистрирующего органа документом (ст. 17 Закона о регистрации).

Таким образом, наследник до получения им свидетельства о праве на наследство фактически лишен права распоряжаться наследственным недвижимым имуществом. При ныне действующем законодательстве специфика его положения состоит в том, что он может до получения свидетельства о праве на наследство заключить сделку отчуждения недвижимого имущества (если оно не относится к жилой недвижимости - п. 2 ст. 558 ГК РФ), но завершить процесс отчуждения этого имущества переходом права к приобретателю наследник сможет только после получения свидетельства о праве на наследство, так как переход права связан с его регистрацией, а регистрация невозможна без свидетельства о праве на наследство.

По нашему мнению, наличие возможности заключения сделок отчуждения наследственного недвижимого имущества вряд ли способствует потребностям гражданского оборота. В связи с этим представляется целесообразным установить запрет на совершение сделок отчуждения до регистрации права наследника.

Вместе с тем было бы целесообразно в Закон о регистрации ввести дополнительную статью под названием "Регистрация прав на недвижимое имущество, возникающих на основании наследования". Эта статья могла бы иметь следующее содержание:

Регистрация вещных прав на недвижимое имущество, переходящих в порядке наследования, производится на основании свидетельства о праве на наследство либо решения суда, устанавливающих права наследника на данное недвижимое имущество.

Предполагаемая редакция закрепила бы фактически сложившуюся практику регистрирующих органов, которые в качестве документов, подтверждающих права наследников, признают только свидетельства о праве на наследство и решения судов. Для дополнительной аргументации данного предложения следует отметить, что изучением практики государственной регистрации установлено следующее. Сделки с наследственным имуществом практически всегда совершаются не только после выдачи свидетельства о праве на наследство, но и после регистрации права наследника на основании этого свидетельства.

В связи с тем, что основным правоустанавливающим документом при наследовании является свидетельство о праве на наследство, возникает и другой вопрос - о пределах правовой экспертизы данного документа регистрирующим органом.

Свидетельства о праве на наследство выдают нотариусы, лица, уполномоченные законом на проведение деятельности, имеющей целью установить права конкретного лица на конкретное наследственное имущество. В соответствии со ст. 72 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате <sup>1</sup>(далее - Основы) "нотариус при выдаче свидетельства о праве на наследство по закону путем истребования соответствующих доказательств проверяет факт смерти наследодателя, время и место открытия наследства, наличие отношений, являющихся основанием для призвания к наследованию по закону лиц, подавших заявление о выдаче свидетельства о праве на наследство, состав и место нахождения наследственного имущества". В соответствии со ст. 73 Основ "нотариус при выдаче свидетельства о праве на наследство по завещанию путем истребования соответствующих доказательств проверяет факт смерти наследодателя, наличие завещания, время и место открытия наследства, состав и место нахождения наследственного имущества. Нотариус выясняет также круг лиц, имеющих право на обязательную долю в наследстве".

При этом согласно ч. 3 ст. 16 Основ "нотариус обязан отказать в совершении нотариального действия в случае его несоответствия законодательству Российской Федерации или международным договорам", а на основании ст. 17 Основ "нотариус, занимающийся частной практикой, совершивший нотариальное действие, противоречащее законодательству Российской Федерации, обязан по решению суда возместить причиненный вследствие этого ущерб".

Должен ли регистрирующий орган в порядке правовой экспертизы документов (п. 1 ст. 13 Закона) перепроверять те обстоятельства, которые

---

<sup>1</sup> Утверждены Постановлением ВС РФ от 11 февраля 1993 г. № 4462-1 // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 10. 11 марта. Ст. 352.

должен был проверить нотариус при выдаче свидетельства о праве на наследство? Представляется, что не должен, так как обязанность по установлению этих обстоятельств возложена законом на нотариуса, а регистрирующий орган не располагает возможностями для такой проверки.

Правовая экспертиза свидетельства о праве на наследство должна ограничиваться сопоставлением текста этого документа с данными ЕГРП и установлением соответствия этого текста общим требованиям, предъявляемым к правоустанавливающим документам. Так, например, если в свидетельстве в качестве наследодателя указано не то лицо, которое зарегистрировано в качестве собственника объекта, то в регистрации права на основании такого свидетельства, безусловно, должно быть отказано. Основанием для отказа в регистрации будет также отсутствие всех необходимых сведений об объекте недвижимости и о правообладателе (п. 18 Правил ведения ЕГРП). Однако регистрирующий орган не может в основание отказа положить свое мнение о неправильно определенном круге наследников, о наличии родственных отношений с наследодателем или недействительности завещания.

При регистрации прав на основании наследования по завещанию следует обратить внимание на норму закона о завещательном отказе. В соответствии со ст. 1137 ГК РСФСР "завещатель вправе возложить на наследника по завещанию или по закону исполнение какой-либо обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких лиц (отказополучателей), которые приобретают право требовать исполнения этой обязанности (завещательный отказ)". При этом "на наследника, к которому переходит жилой дом, квартира или иное жилое помещение, завещатель может возложить обязанность предоставить другому лицу на период жизни этого лица или на иной срок право пользования этим помещением или его определенной частью.

При последующем переходе права собственности на имущество, входившее в состав наследства, к другому лицу право пользования этим имуществом, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу".

Согласно п. 3 ст. 33 ЖК РФ "гражданин, проживающий в жилом помещении, предоставленном по завещательному отказу, вправе потребовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа". Обращает на себя внимание формулировка данной нормы. Здесь не говорится о том, что завещательный отказ подлежит государственной регистрации, речь идет о праве потребовать такой регистрации. Видимо это не случайно. Во всех случаях, когда речь идет о правах, подлежащих регистрации, эти права в соответствии с п. 2 ст. 8 ГК РФ считаются возникшими с момента регистрации. Но право пользования помещением, вытекающее из завещательного отказа, явно не относится к правам, возникающим с момента регистрации. Оно возникает вместе с правом наследника, а право наследника от регистрации не зависит и возникает с момента открытия наследства. Таким образом, в п. 3 ст. 33 ЖК РФ речь идет о праве правообладателя зарегистрировать уже возникшее

обременение.

Однако реализация такой добровольности на практике весьма затруднительна. Когда завещательный отказ имеет место, он должен быть отражен в свидетельстве о праве на наследство как обременение имущества правами третьих лиц - отказополучателей. При этом, обращаясь за регистрацией своего права на недвижимость, наследник одновременно должен представить заявление о регистрации указанного в завещательном отказе обременения. При отсутствии такого заявления его право не может быть зарегистрировано, так как регистрация обременений производится исключительно на основании заявлений (абз. 5 ст. 16, п. 2 ст. 13 Закона о регистрации), а зарегистрировать право без обременения, указанного в правоустанавливающем документе, регистрирующий орган не имеет права. Разумеется, регистрация может быть произведена, если одновременно с наследником с заявлением о регистрации их прав обратятся отказополучатели (п. 2 ст. 13 Закона о регистрации). В любом случае представляется невозможной регистрация права наследника без регистрации обременения в виде завещательного отказа.