

Джаниева Марина Юсуповна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Особенности наследования жилого помещения

Аннотация. В статье исследованы общие правовые аспекты реализации права наследования жилых помещений участниками гражданско-правового оборота.

Ключевые слова: завещание, наследование, наследодатель, собственник, жилое помещение.

В настоящее время возрождение в стране системы социально-экономических отношений, основанных на использовании рыночных механизмов их регулирования, привело к возникновению довольно широкого круга собственников жилья. Право каждого гражданина на жилое помещение регламентировано Конституцией РФ. 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.

© Дефиниция жилого помещения содержится в ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации [2]. Согласно указанному кодексу, под жилым помещением понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства).

Правовой режим жилых помещений также был уточнен на законодательном уровне при дополнении ч. 1 ст. 130 ГК РФ абзацем третьим, относящим жилые помещения к категории недвижимых вещей (при условии описания границ таких помещений в установленном действующим законодательством о государственном кадастровом учете порядке).

Согласно подпункту 1, пункта 1, статьи 8 и пункта 2 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации [1], завещание является одним из оснований для приобретения, определенных порядком получения вещных прав. В права наследников могут перейти такие вещные права наследодателя, как право собственности, а также право пожизненного наследуемого владения земельным участком, что нельзя сказать о сервитуте так как его наследование, как самостоятельного вещного права, невозможно.

В юридической литературе, невзирая на отсутствие в законодательстве непосредственного закрепления завещания, как причины вещного права, оно все же рассматривается в таком контексте, особенно в случае закрепления в нем завещательного отказа [7, с. 40]. Завещательный отказ в свою очередь представляет собой обязанность наследников, установленную в завещании, исполнить какую-то имущественную обязанность в пользу других лиц, которые наделены правом требования исполнения этой обязанности. Согласно пункту 2, статьи 1137 ГК РФ предметом завещательного отказа является предоставление отказополучателю в собственность, во владение на ином вещном праве или же в использование вещи, которая входит в состав наследства. Гражданский кодекс отражает как раз обязательственный завещательный отказ, так как отказополучатель принимает предмет отказа от самого наследника, а не от завещателя. Завещательным отказом введено требование, отказополучателем от наследника, достижения определенных действий, при которых вещное право автоматически не возникает.

Говоря об отношениях, возникающих непосредственно из завещания, как акта воли наследодателя, а не из завещательного отказа, то они устанавливаются против воли наследника, а вещные права на чужую

недвижимость устанавливаются по воле сторон. Одновременно с установленным вещным правом на чужую недвижимость на основании завещания могут возлагаться надлежащие обязанности, касательно содержания такой недвижимости.

Появление вещного права должно реализоваться в рамках наследования методом универсального правопреемства, а не завещательного отказа. Ведь, вещное право, подразумевает не только способность удовлетворения потребностей, это и бремя, и неизменный источник затрат. Завещательный отказ, в своем роде, – это высвобождение от затрат, проявление заботы о человеке. Навряд ли возможно принять объективной обязанностью наследника передать отказополучателю самое важное наследуемое имущество на самом полном вещном праве, но еще свободным от каких-то долгов наследодателя [4, с. 26].

Исходя из вышесказанного, между возможностью установления вещного права непосредственно в завещании и в завещательном отказе существуют конкретные отличия. Посредством завещательного отказа субъективное право возникает из фактического состава, которое представляет собой жесткую очередность важных юридических фактов:

- завещательное распоряжение об установлении легата и назначение отказополучателя (отказополучателей);
- смерть наследодателя и открытие наследства;
- нахождение в живых отказополучателя в день открытия наследства;
- принятие наследства наследниками;
- правопритязание отказополучателя об исполнении завещательного отказа;
- предоставление права пользования жилым помещением.

Таким образом, хочется сделать вывод, благодаря завещанию вещные права могут возникать в основном в производном правопреемстве, благодаря которому вещные права переходят от одного субъекта (наследодателя) к другому субъекту (наследнику).

Действующее гражданское законодательство предусматривает различные виды вещных прав, определяя их в виде закрытого перечня в ст. 216 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), где наряду с правом пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитутом), хозяйственного ведения и оперативного управления имуществом основное место занимает право собственности.

Возникновение вещного права должно осуществляться в рамках наследования путем универсального правопреемства, а не завещательного отказа. Вещное право, это не только возможности удовлетворения потребностей, это и бремя, и постоянный источник расходов [5, с. 36]. Завещательный отказ, по сути, – это освобождение от расходов, проявление заботы о человеке. Вряд ли можно признать справедливым обязанность наследника передать отказополучателю самое ценное наследуемое имущество (жилое помещение) на самом полном вещном праве (собственности), да еще свободным от каких-либо долгов наследодателя.

На основании завещания вещные права могут возникать только в порядке производного правопреемства, при котором вещные права переходят от одного субъекта (наследодателя) к другому субъекту (наследнику). Такими вещными правами в соответствии с действующим законодательством являются право собственности и право пожизненного наследуемого владения земельным участком. Сервитут как право ограниченного пользования, устанавливаемое относительно земельного участка, является неотчуждаемым, следовательно, не может переходить в порядке правопреемства. Переход прав владения и пользования чужим земельным участком является возможным при использовании механизмов права постоянного землевладения (эмфитевзиса) и права застройки, которые получили свое закрепление в Проекте ГК РФ.

Установление вещных прав, в силу чего такие права устанавливаются относительно объектов, находящихся в собственности, впервые, на основании завещания нецелесообразно.

Институт наследования жилых помещений имеет особое значение, которое состоит в том, что каждому гражданину гарантируется право на то, что его жилое помещение после смерти будет передано другим лицам как по завещанию, так и по закону. Благодаря установленным законом процедурам, гражданину дается возможность определить заранее судьбу своего имущества. Существование наследственного права придает стабильность и предсказуемость в имущественных отношениях граждан. Однако процесс наследования жилых помещений не является простым, как кажется на первый взгляд.

Возникающие проблемы в процессе наследования могут быть связаны с субъектным составом указанных правоотношений, с объектами наследования, исходя из неоднородности жилых помещений, и многими другими неожиданно возникающими ситуациями [3; 9, с. 40].

Получение в качестве наследства помещения жилого типа имеет ряд особенностей. Однако имеющиеся и постоянно возникающие проблемы института наследования жилья требуют постоянного научного и практического анализа, а также ждут своего разрешения на современном этапе развития гражданского общества.

В связи с отсутствием детального регулирования вопроса наследования жилого помещения, обремененного ипотекой, в литературе можно встретить мнение о том, что в случае невозможности исполнения требований кредиторов после принятия наследства наследник теряет право даже на возврат уплаченных ипотечных выплат наследодателем [2, с. 52]. Позиция основывается на том, что при внесении ипотечных платежей денежные средства переходят в собственность банка и не подлежат наследованию в силу положений ст. 1112 ГК РФ. Данное утверждение нарушает права наследника, который имеет право на получение компенсации уплаченных наследодателем при жизни ипотечных взносов. Отсутствие такого указания о компенсации может привести к злоупотреблению банком, которые будут отказывать наследникам в выплате уже внесенных наследодателем сумм. В случае отказа банка в выплате компенсации должны применяться нормы главы 60 ГК РФ о неосновательном

обогащении. Согласно ст. 37 102-ФЗ залогодатель вправе отчуждать заложенное имущество лишь с согласия залогодержателя. В случае получения согласия на продажу обремененного жилого помещения наследникам будет выплачена денежная компенсация ипотечных взносов. Важно учитывать, что в силу п. 1 ст. 1175 ГК РФ ответственность наследников по долгам наследодателя ограничена стоимостью перешедших к ним долей. Если стоимость заложенного имущества по стоимости значительно ниже рыночной, то долг перед банком сохраняется, если имеется наследственное имущество, на которое может быть обращено взыскание, причем теряется и недвижимость. Таким образом, для решения вопроса о принятии либо отказе от наследства необходимо соотнести сумму компенсации и величину расходов по кредиту. Если же наследник отказывается от принятия такого наследства, то он освобождает себя от долгов наследодателя, но и теряет право на все имущество, принадлежащее наследодателю. Отказаться от части причитающегося наследства можно только в том случае, если наследник призывается к наследованию одновременно по нескольким основаниям. Если квартира еще при жизни заемщика завещана лицу, то наследник вправе отказаться только от нее, если его финансовое положение нестабильно, а все остальное имущество перейдет к нему. Завещание ипотечной квартиры можно рассматривать как гарантию интересов наследника в случае смерти залогодателя. При отказе от наследства ипотечная квартира становится выморочным имуществом. При переходе права собственности на жилое помещение к муниципальному образованию обременение сохраняется и банк, в свою очередь, может обратиться взысканием на жилое помещение [8, с. 48]. До того момента, пока не решен вопрос с долгами наследодателя, а также не определено лицо, являющееся плательщиком и ответственным за внесение платежей по кредиту, либо отсутствует такое лицо, с момента открытия наследства и до получения его наследниками соответствующих документов о праве собственности на квартиру наследство считается «лежачим» [6, с. 354]. Согласно ст. 395 ГК РФ проценты взимаются за неисполнение денежного обязательства наследодателем по день открытия

наследства, а после открытия наследства за неисполнение денежного обязательства наследником по смыслу п. 1 ст. 401 ГК РФ. Поэтому кредиторы, как правило, не перестают начислять проценты по ипотечному кредиту и пени за просрочку исполнения обязательства. Учитывая это обстоятельство, наследники во избежание потери наследства обязаны продолжать вносить ежемесячные платежи по ипотечному кредиту либо установить иные условия выплаты по соглашению с кредитором. Смерть должника не является обстоятельством, влекущим досрочное исполнение его обязательств наследниками (п. 59 Постановления Пленума ВС РФ «О судебной практике по делам о наследовании» от 29 мая 2012 г. № 9). В случаях, когда жилое помещение является неделимой вещью, то оно поступает в общую собственность правопреемников залогодателя по договору ипотеки. Если их несколько, то в отношении наследников такого наследства п. 1 ст. 1175 ГК РФ установлена солидарная ответственность по долгам наследодателя, т.е. наследники наделяются статусом должника кредитора наследодателя солидарно с другими сонаследниками (ст. 323 ГК РФ). В таком случае сумма выплат по кредиту каждого из них прямо пропорциональна размеру доли. Наследники могут заключить между собой соглашение о распределении долей и о порядке выплаты кредита. Если они не придут к согласию, распределение долей осуществляется в судебном порядке. В случае если один наследник добросовестно выполнил свои обязательства перед кредитором в пределах стоимости принятого наследства, то он автоматически выбывает из состава солидарных должников. Добросовестному субъекту правоотношений не могут быть предъявлены требования п. 2 ст. 323 ГК РФ как недополученное от остальных солидарных должников [1]. При отсутствии или недостаточности наследственного имущества требования кредиторов по обязательствам наследодателя не подлежат удовлетворению за счет имущества наследников и обязательства по долгам наследодателя прекращаются невозможностью исполнения полностью или в недостающей части наследственного имущества (п. 1 ст. 416 ГК РФ). При этом важно учитывать, что если задолженность

составит не менее чем 500 тыс. рублей, гражданин может быть объявлен банкротом (ФЗ РФ от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»). При этом кредиторы могут подать иск о признании гражданина банкротом и после его смерти (§ 4 Закона о банкротстве). Инициировать процедуру банкротства сможет любой кредитор, имеющий права требования к умершему гражданину, а также его наследники. Наследники тоже могут заявить о банкротстве, если долг по договору ипотеки будет отвечать требованиям закона о банкротстве. Но в данном случае, по нашему мнению, наиболее обоснованной позицией является та, что в деле о банкротстве они будут выступать не как наследники, а как самостоятельные должники, и правило об ответственности в пределах унаследованного имущества не подлежит применению, так как произошла перемена лиц в обязательстве по договору ипотеки. В соответствии с п. 7 ст. 223.1 Закона о банкротстве все имущество, оставшееся после умершего, будет попадать в конкурсную массу и реализовываться назначенным судом арбитражным управляющим в случае наличия непогашенной задолженности умершего. Из буквального толкования следует, что если дело о банкротстве гражданина было возбуждено до его смерти или сразу после его смерти, то наследование не открывается в силу отсутствия наследственного имущества. Жилое помещение, обремененное ипотекой, являющееся единственным местом проживания, также поступает в конкурсную массу. Данное положение указывается в законах об ипотеке и банкротстве, а также вытекает из самой природы ипотечного кредитования, что влечет негативные последствия для наследников. В случае если наследники приняли наследство и после этого кредитор либо уполномоченный орган подает заявление о банкротстве умершего должника, суд принимает заявление, установив, что наследство принято наследниками (п. 4 ст. 223.1 Закона о банкротстве). В таких случаях конкурсный кредитор или уполномоченный орган не могут требовать отмены принятия наследства. Суд, по нашему мнению, должен прекратить производство по делу, так как нет конкурсной массы. Для того чтобы включить наследство в конкурсную массу, необходимо

его восстановить, т. е. собрать все наследственное имущество, лишить наследников права собственности на него и сформировать конкурсную массу. Однако это невозможно сделать, поскольку ни ГК РФ, ни Закон о банкротстве не устанавливают оснований для этого и не дают суду, рассматривающему дело о банкротстве умершего гражданина, такого права. Таким образом, банкротством умершего или объявленного умершим гражданина отвергается наследование, хотя некоторые положения о банкротстве Закон о банкротстве ставит в зависимость от принятия наследства. Одним из оснований возникновения права собственности на жилое помещение является его приватизация. В соответствии с Законом РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» жилые помещения социального использования в государственном и муниципальном жилищных фондах могут быть приватизированы гражданами, в них проживающими. Особенности наследования приватизированных жилых помещений зависят от вида собственности на жилье приватизатора. Так, если приватизатор получил жилое помещение в индивидуальную собственность, то наследование такого жилого помещения осуществляется в общем порядке. При этом переход прав не зависит от того, проживает ли кто-нибудь на данной площади или нет. Особо следует отметить, что жилое помещение может быть обременено правами граждан, имеющих право пользования жилыми помещениями, в данном случае наследник обязан не препятствовать осуществлению права пользования, так как, давая согласие на приватизацию, члены семьи подразумевали, что право пользования носит бессрочный характер (положение п. 2 ст. 292 ГК РФ не применимо).

© При наследовании жилого помещения, находящегося в совместной собственности супругов, в судебной практике встречается мнение о том, что после смерти кого-то из супругов их общее жилое помещение автоматически переходит в единоличную собственность вдовы (вдовца). Но это не так: приватизированное в совместную собственность наследство открывается на одну вторую долю в праве собственности на жилое помещение, эта доля

распределяется поровну на всех наследников первой очереди. Причем, если супруги проживали в квартире совместно, вели общее хозяйство, и нет данных об отказе от приватизации, то после смерти супруга второй супруг приобретает право на одну вторую долю квартиры. Отказ от участия в приватизации должен быть совершен в письменной форме, в противном случае возникает общая собственность [4, с. 26].

Можно прийти к выводу, что слишком расширенное толкование воли на приватизацию связано с защитой интересов наследников. В то же время желание лица должно быть связано с совершением каких-либо конкретных действий, свидетельствующих о волеизъявлении, а именно подачи в установленном порядке заявления в орган местного самоуправления или подачи необходимых для передачи жилого помещения в собственность документов. Такие действия могут быть совершены не только самим наследодателем, но и по его поручению, т.е. доверенными лицами. Одно лишь намерение приватизировать квартиру, высказанное в устной форме, не может давать основания наследникам приватизировать квартиру. К наследникам, соответственно, переходит не право собственности на квартиру, а лишь право на обращение в соответствующий орган для реализации воли наследодателя на приватизацию. Неурегулированным является вопрос о наследовании квартиры, если наследодатель начал процесс реприватизации, но смерть прервала этот процесс. Очевидно, что нельзя применять по аналогии положения о приватизации квартиры. Скорее, должно быть применено противоположное правило, по которому не завершённый при жизни наследодателя процесс реприватизации квартиры должен быть прекращен и квартира должна поступить в наследственную массу для наследников по закону. Подобное можно объяснить социальной значимостью бесплатной передачи гражданам жилых помещений, которые длительное время не могли приобрести в собственность жилье в связи с отсутствием свободного рынка.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.12.2020) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; Собрание законодательства РФ. 2019. № 12. Ст. 1224.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 27.10.2020) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 14.

3. Белов В.А. Жилое помещение и обязательственные отношения: Монография М.: Юстицинформ, 2018.

4. Беспалов Ю.Ф. Понятия «жилище» и «жилое помещение» по законодательству Российской Федерации: сравнительно-правовой анализ // Семейное и жилищное право. 2017. № 2.

5. Гаврилина В.И. Наследование жилого помещения: проблемы теории и практики // Вестник Санкт-Петербургской юридической академии. 2020. № 4.

6. Кривова Т.А. Завещание, как метод возникновения вещных прав // Форум молодых ученых. 2020. № 6.

7. Николукин С.В. К вопросу о «терминологической разногласии» в понятиях «жилище», «жилье» и «жилое помещение» // Семейное и жилищное право. 2019. № 1.

8. Ходырева Е.А. Жилое помещение как объект выморочного наследства // Семейное и жилищное право. 2020. № 2.

9. Цокур Е.Ф. Особенности наследования жилых помещений по совместному завещанию и наследственному договору // Наследственное право. 2020. № 3.

© Бюллетень магистранта 2021 год № 1