Проект

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**Совета при Президенте Российской Федерации**

**по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства**

**по проекту федерального закона «О внесении изменений в**

 **Гражданский кодекс Российской Федерации»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» (далее – Проект) направлен на экспертизу в Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) (письмо от 29 марта 2024 г. № 13-2789-АБ/24).

Проект подготовлен во исполнение пункта 32 Плана законопроектной деятельности Правительства Российской Федерации на 2024 год, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 25 декабря 2023 г. № 3899-р.

Проект состоит из 4 статей и предусматривает внесение изменений в статьи 131 и 247 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) (статья 1 Проекта), статью 689 части второй ГК РФ (статья 2 Проекта) и статью 1137 части третьей ГК РФ (статья 3 Проекта). Заключительная статья 4 Проекта устанавливает срок вступления проекта в силу в случае принятия его в качестве федерального закона – с 1 января 2025 года, а также устанавливает переходные положения о применении ГК РФ в редакции Проекта к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения его в действие.

По Проекту могут быть высказаны следующие замечания.

1. Основная идея Проекта состоит в том, чтобы установить, что наряду с правами (их ограничениями, фактами возникновения, перехода и прекращения) государственной регистрации в едином государственном реестре подлежат и обременения, под которыми разработчики Проекта, как следует из его текста, понимают следующие три случая: соглашение сособственников о порядке владения и пользования общим имуществом; обязательственные отношения, возникающие из договора ссуды; возникающее на основании завещательного отказа право пользования жилым помещением.

Для реализации этой идеи Проект предусматривает, во-первых, дополнение пункта 1 статьи 131 ГК РФ указанием на то, что государственной регистрации наряду с правом собственности и другими вещными правами, ограничениями этих прав, их возникновением, переходом и прекращением подлежит также обременение. При этом из контекста проектируемой нормы вытекает, что речь идет именно об обременении права собственности.

Разновидностями обременения Проект прямо называет соглашение сособственников о порядке владения и пользования общим имуществом и предоставленное по завещательному отказу право пользования жилым помещением.

Установление обязательной государственной регистрации договора ссуды, заключенного на срок не менее года, как это вытекает из проектируемых новелл статьи 689 ГК РФ, не соотносится с категорией обременения, при этом именуется обременением в пояснительной записке.

Следует отметить, что в тексте ГК РФ прослеживается последовательное употребление термина «обременение» применительно к вещам, в противоположность употреблению термина «ограничение», используемого в отношении прав.

Понятие «обременение», за малым числом исключений, употребляется в контексте «обременение вещи» – статьи 81, 1415, 209, 274, 275 ГК РФ (примечательно, что в статьях 274, 275 и других, посвященных сервитуту, обременение как правовая категория прямо отождествляется с ограниченным вещным правом другого лица на ту же, то есть обремененную, вещь) и статья 3421 ГК РФ (в которой говорится о том, что обременением вещи признается залог, то есть право). И лишь в нескольких случаях ГК РФ упоминает об обременении прав: обременение цифрового права (статья 1411), обременение бездокументарных ценных бумаг, которые, как известно, к вещам не относятся (статьи 149, 1492); обременение иных прав, являющихся предметом залога (статья 345).

Указанного принципа разделения терминологии Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) не придерживается последовательно. Так, уже в пункте 6 статьи 1 Закона о регистрации говорится, что «в случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения». Иными словами, Закон о регистрации относит к числу обременений вещи как случаи, когда в отношении такой вещи имеется ограниченное вещное право иного лица, так и случаи, когда принадлежащее иному лицу (не собственнику) право основано на договоре с собственником и является правом обязательственным.

Приведенная формула хотя и разделяет обременения недвижимых вещей и ограничение прав на них, однако указывает и на то, что обременение вещи может возникать, например, из акта органа местного самоуправления либо может состоять в аренде или найме, что ставит вопрос о природе «обременения», в особенности в сопоставлении с контекстом употребления этого термина в статьях 274 и 275 ГК РФ, отождествляющих обременение с ограниченными вещными правами.

Разумеется, Закон о регистрации упоминает об этих материях исключительно в том отношении, которое является предметом его непосредственного регулирования, а именно – государственной регистрации. Однако ГК РФ, устанавливая правила о государственной регистрации сделок, не стирает различий между указанным институтом как публичным элементом в частном праве и общим наименованием принадлежащих третьему лицу ограниченных вещных прав, обременяющих вещь, принадлежащую собственнику.

Между тем включение предлагаемого Проектом регулирования в нормы ГК РФ приведет как раз к такому смешению терминологии.

2. Выяснение доктринально обоснованного значения термина «обременение вещи», нахождение его значимых отличий от категории «ограничение права собственности» и, наконец, отграничение того и другого от института государственной регистрации сделок как элемента их юридического состава, касающегося лиц, в таких сделках не участвующих – третьих лиц, представляется предметом, достойным специального обсуждения, которое наиболее уместно и продуктивно могло бы быть реализовано в рамках обсуждения реформы Раздела II ГК РФ, посвященного вещным правам, ибо сама по себе категория «обременение вещи» наиболее полно раскрывается именно в сопоставлении права собственности и ограниченного вещного права.

В этом контексте право пользования жилым помещением, возникающее, например, на основании завещательного отказа, а также и по некоторым другим основаниям, вполне может быть причислено к числу ограниченных вещных прав (жилищный сервитут) и именно в таком качестве может быть признано обременением права собственности. При таком подходе необходимость государственной регистрации этого права будет вытекать из его природы и самого смысла института государственной регистрации и не будет требовать искусственных законодательных конструкций, подобных той, которая предусматривается Проектом.

3. Что касается проектируемых предложений о признании обременением соглашения сособственников о порядке владения и пользования общим имуществом, то забота разработчиков о приобретателе доли, не участвовавшем в заключении такого соглашения, и направленная на то, чтобы, придавая этому соглашению свойство следования, избавить его от неопределенности во взаимоотношениях с иными сособственниками, «разбивается» о ситуацию, когда на стороне приобретателя оказываются двое или более лиц (что вполне мыслимо в случае наследования доли, например), отношения между которыми указанным соглашением никак не могут охватываться.

4. Установление правила о необходимости государственной регистрации договора ссуды, если он заключен на срок не менее года, вообще не имеет никакого отношения ни к материи, охватываемой категорией «обременение вещи», ни к защите прав третьих лиц, ибо наличие или отсутствие на отчуждаемой вещи каких-либо прав или интересов третьих лиц, конфликтующих с правами и интересами приобретателя, относится исключительно к сфере обязательственных отношений и вполне обеспечивается средствами обязательственного права, экспансия которого в сферу вещного права (см., например, статью 617 ГК РФ) является не более, чем следствием неразвитости последнего в отечественном правопорядке.

Таким образом, затронутые Проектом проблемы являются, безусловно, актуальными, но лишь в контексте обсуждения и реализации реформы законодательства, в первую очередь правил ГК РФ о вещных правах. С учётом изложенного представляется обоснованным вывод о невозможности поддержать Проект по соображениям концептуального характера.

х х х

Вывод: проект федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» не может быть поддержан.

*Проект заключения подготовлен*

*в Исследовательском центре частного права*

*имени С.С. Алексеева*

*при Президенте Российской Федерации*