

Реальные (вещные) обязательства и их востребованность

Научный руководитель – Рыбалов Андрей Олегович

Пильдес Борис Данилович

Студент (бакалавр)

Санкт-Петербургский государственный университет, Юридический факультет,

Санкт-Петербург, Россия

E-mail: boris@pildes.ru

Представим такую ситуацию: два соседа договорились о том, что один из них не станет загораживать другому соседу вид на тихую бухту. Сосед-участник договора затем продал свой земельный участок другому лицу, которое решило возвести еще один этаж, который перекроет вид собственнику соседнего участка. Есть ли решение для подобных случаев?

В гражданском праве многих стран данная проблема решалась бы с помощью применения такого института гражданского права, как реальное обязательство, которые могут представлять собой негативные обязательства со свойством следования. Даже если земельный участок будет передан в собственность другого лица, реальное обязательство сохранится..

Обязательства, согласно которым приобретатель вещи обязан совершить в пользу третьего лица определенные действия или воздержаться от их осуществления, в то время как второй участник договора полностью выбывает из данных отношений называются реальными или вещными обязательствами. Это специфическое обязательство, которое устанавливает связь конкретного обязательства с вещью, обязывает владельца (собственника) этой вещи и следует за правами на вещь [4]; реальные обязательства - это обязанность, сопутствующая вещным правам. Обязанным по таким обязательствам является не одно или несколько конкретно определенных лиц, а лицо, определяемое как лицо (лица), так или иначе обладающих правом на вещь. Избавиться от такого вида обязательств можно только путем отчуждения права собственности или владения вещью в пользу третьего лица. Приобретатель прав на вещь становится обязанным лицом. Согласие кредитора для такой перемены лиц в обязательстве не требуется [5].

Реальные обязательства существуют и в российском праве, однако они разрозненны, у нет четкого определения, общих правил их использования. Ярким примером реальных обязательств является установление в статье 158 ЖК РФ положений о том, что при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, включая не исполненную предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт. Так как такое обязательство тесно связано с правом собственности на жилое помещение, оно переходит вместе с ним [2]. Еще одним примером выступают отношения по договору ренты. Согласно п. 1 ст. 586 ГК рента обременяет земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату. В случае отчуждения такого имущества плательщиком ренты его обязательства по договору ренты переходят на приобретателя имущества. Считается, что на приобретателя имущества переходят все обязательства прежнего плательщика ренты перед ее получателем. Комментируя положения ГК о ренте, правоведы устанавливают, что при отчуждении недвижимого имущества плательщиком ренты в пользу третьего лица к последнему вместе с правом собственности на недвижимость переходят не просто обязательства плательщика ренты, вытекающие из договора ренты, но и не накопившаяся задолженность первоначального должника [1].

Наличие примеров таких обязательств подчеркивает острую необходимость в создании общих положений о них.

Также проявление реальных обязательств проявляется и в качестве охранительных обязательств. Предположим, ответчик возвел на своем земельном участке постройку, которая нарушает право собственника соседнего участка. Тот обратился в суд с негативным иском и выиграл дело. Суд обязал ответчика снести постройку. Возбуждено исполнительное производство, но внезапно ответчик продает участок третьему лицу. Переходит ли возложенная на ответчика обязанность на нового собственника участка? Следует ли эта обязанность за правом на вещь?

Верховный Суд положительно отвечает на эти вопросы, в частности, в Определении Верховного Суда РФ от 25.04.2017 № 4-КГ17-10 [3], в котором указывается следующее: «Обязанность по приведению жилого помещения в прежнее состояние лежит на собственнике этого помещения и переходит к новому собственнику данного помещения, если до перехода права собственности оно не было приведено в прежнее состояние».

Важнейшими действиями, которые должен предпринять законодатель для урегулирования вещных обязательств, являются указание на необходимость государственной регистрации таких обременений, выраженных в обязанностях собственников (владельцев) вещи что-либо исполнить (или воздержаться от чего-то) в пользу кредитора. В настоящее время, например, приобретатель квартиры может столкнуться с неприятным сюрпризом в виде накопившейся заложенности; покупатель земельного участка - с проигранным его предшественником негативным иском и т.д. Необходимо и урегулирование пределов ответственности по накопившимся долгам: в пределах какого срока отвечает новый собственник вещи, отвечает ли он только в пределах стоимости вещи.

Это безусловно необходимо делать, т.к. институт реальных обязательств нуждается в развитии. Неоценимым плюсом реальных обязательств по сравнению с обыкновенными обязательствами является свойство следования в сочетании со свойственной обязательствам гибкостью.

Источники и литература

- 1) 1. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации: в 3 т. Т. 2. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / Под ред. Т. Е. Абовой, А. Ю. Кабалкина. М., 2006 (автор комментария к главе 33 — А. Я. Максимович).
- 2) 2. Савенков А.В. Вещные (реальные) обязательства – сегодня или завтра? // Закон. 2019. № 2. С. 89-95.
- 3) 3. Определение Верховного Суда РФ от 25.04.2017 № 4-КГ17-10.
- 4) 4. Lawrence Berger, Integration Of The Law Of Easements, Real Covenants And Equitable Servitudes, 43 Wash. & Lee L. Rev. 337 (1986), <https://scholarlycommons.law.wlu.edu/wlulr/vol43/iss2/2>.
- 5) 5. Yiannopoulos A. N. Real Rights in Louisiana and Comparative Law: Part II, 23 // Louisiana Law Review (1963) 520.