

НАСЛЕДОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Мухоморова Мария Юрьевна

студент, Саратовская государственная юридическая академия, РФ, г. Саратов

Румянцева Анастасия Владимировна

студент, Саратовская государственная юридическая академия, РФ, г. Саратов

Чиркаев Сергей Александрович

научный руководитель, старший преподаватель, Саратовская государственная юридическая академия, РФ, г. Саратов

В отечественном законодательстве виды имущества, которые можно передавать по наследству, практически не ограничены, хотя могут иметь внутри вида специальные правила и ограничения. И одним из таких видов имущества выступает земля. Несомненно, происхождение и особое значение земли как “сложной вещи” [1] предполагают особенности и в порядке её наследования. При этом такие основы наследования, как правопреемство в неизменном и едином виде, не исключены и в отношении земельных участков.

Российские правоведы по сей день указывают на проблемы в теории и, как следствие, сложности и неоднозначные выводы в практике наследования земельных участков [2]. Актуальность изучения данного вопроса обусловлена непреходящими ценностью и значимостью земли как объекта гражданского оборота. Взаимодействие и совместимость наследственного и земельного права особенно актуальны для случаев наследования земельных участков в современной России.

Как правило, наследник, вступая в наследство, уже обладает всеми правами на наследуемое имущество, в нашем случае на земельный участок. Однако, сложности, возникающие в процессе оформления этих прав, выступают преградой для реализации прав лица. Сложности возникают как в формальном, так и материальном праве.

Как известно, земля может принадлежать гражданам на разных правах и, соответственно, порядок наследования в зависимости форм права отличается. В целях единообразного понимания и применения норм наследственного права Пленум Верховного Суда РФ дает судам множественные разъяснения, касающиеся наследования земельных участков в своем Постановлении от 29 мая 2012 г. № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» [3].

Общим правилам подчиняется наследование земель, которые принадлежат наследодателю на праве собственности или пожизненного наследуемого владения. При этом, важно знать, что во втором случае происходит преемство не материальной вещи (в нашем случае ЗУ), а непосредственно вещное право. Принятие этого наследства также не требует от правопреемника специальных разрешений. Отметим также, что с принятием современного Земельного кодекса РФ предоставление земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения не допускается [4]. Вместе с тем такое право на ранее приобретенные участки, при наследовании которых возникает целый ряд вопросов, продолжает сохраняться.

Затруднения при наследовании данного вида имущества возникают в случаях, когда правопреемниками выступают два и более лица. Переход земли на праве общей собственности происходит в случае, если имеется способность раздела земельного участка по

правилам п. 2 ст. 6 ЗК РФ. Аналогичный порядок известен иностранной истории права. Так, законодательство средневековой Италии позволяло на основе вещно-наследственного контракта раздел земельный участок между наследниками умершего арендатора без согласия собственника [5].

В правовой доктрине имеются предложения применять подобный порядок наследования по отношению к земельным участкам на праве пожизненного наследуемого владения [6], что порождает для наследников общее долевое право пожизненного наследуемого владения. Однако отечественному законодательству неизвестна такая разновидность вещного права, а значит установление его в гражданском соглашении видится невозможным.

Вместе с тем системное толкование норм ст. 265-267 ГК РФ и ст. 21 ЗК РФ позволяет определить право пожизненного наследуемого владения характеризуется наличием в данных отношениях лишь одного субъекта. Следовательно, преемство земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения более чем одному владельцу невозможно.

Известно, что существуют земли сами по себе, не подлежащие разделу. В таком случае, принадлежавший погибшему на праве собственности земельный участок подлежит передаче тому из преемников, которому принадлежит преимущественное право на него. Остальным выплачивается установленная законом компенсация. Относительно наследования права на пожизненное наследуемое владение, такого порядка законодатель не устанавливает, что приводит на практике к неясности порядка оформления прав на земельный участок.

Из смысла ст. 17 ГК РФ понятно, что право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в своей сущности является ограниченным вещным правом, то есть правообладатель может владеть и пользоваться землей, но не правомочен в распоряжении им, куда входит и наследование (по закону и по завещанию)[7]. Как правило, переход права собственности на строения предполагает переход права пользования земельным участком, на котором расположены строения. Поэтому, важно отличать переход прав на земельный участок после смерти собственника подобных строений от его наследования, так как первое выступает лишь частным случаем перехода прав на земельный участок при смене собственника строения. Таким образом, подчиняясь принципам земельного и гражданского права, земельный участок следует судьбе объектов, построенных на нем.

Те земельные участки, которые признаны судом не востребованными и переданы в оборот муниципальной собственности, подчиняются общим основаниям наследования по гражданскому законодательству.

Определенные условия закон устанавливает для наследования имущества члена крестьянского (фермерского) хозяйства (далее – КФХ). Так, наследование доли имущества КФХ возможно лишь тем преемникам, которые являются членами этого КФХ.

Следует отметить, что наследование обусловлено в законе рядом условий. Заключаются они в том, что доля в имуществе крестьянского (фермерского) хозяйства переходит на общих основаниях к наследникам умершего, если они также являются членами этого хозяйства. Причем наследование доли некоторыми из членов КФХ ведет к преобразованию общей совместной собственности членов КФХ в их общую долевую собственность. Наследник, не являющийся членом КФХ, может претендовать на соразмерную имущественной доле денежную компенсацию, определяемую либо договором сторон, либо в судебном порядке (ст. 1179 ГК РФ).

В случаях разрушения построек на земельном участке (в частности дома или дачи), не отменяет переход прав на данный участок правопреемнику до тех пор, пока если не проведена государственная регистрация прекращения права собственности на поврежденное строение (ст. 131 ГК РФ). Для данной процедуры необходим ряд документов, в числе которых заявление собственника строения.

Целесообразно прибегать к такому же подходу и в тех случаях, когда наследодатель умирает до окончания возведения строения на земельном участке. Независимо от степени готовности, объекты незавершенного строительства наследуются на общих основаниях, и права на них

подлежат государственной регистрации без каких-либо изъятий. В противном случае наследник был бы лишен возможности достроить унаследованную недвижимость, а затем и нормально пользоваться ею, в том числе разместить на участке надворные постройки, коммуникации и т. п.

Е. С. Кириллова обратила внимание на то, что ситуация в значительной степени усложняется, когда наследодатель, получив участок, до открытия наследства не приступил к его освоению и строительству, поскольку данная проблема земельным законодательством РФ не урегулирована. Если исходить из общих положений Гражданского кодекса РФ, то право землепользования в таких случаях прекращается со смертью наследодателя, и переходить к другим лицам по закону не может [8]. Во избежание возникновения коллизий законодателю стоит пересмотреть данное положение и разрешить судам разбирать каждое дело, исходя из конкретных обстоятельств. Если на лицо добросовестная воля скончавшегося наследодателя на освоение территории и строительство, то следует включать права на землю в наследственную массу. Закрепление в законодательстве такого правила видится разумным и более близким к интересам граждан.

Важным принципом земельно-правовых отношений является единство судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов. Как правило, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе первых. Упомянутый принцип является гарантом запрета на отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий и сооружений, если они принадлежат одному лицу [9]; и не допускает указания наследодателем в завещании на форму раздела между наследниками имущества, если она сопряжена с отделением права на недвижимость от права на земельный участок, на котором расположена эта недвижимость.

Данное ограничение воли собственника имущества в части свободного распоряжения им оправдывается также конституционным принципом добросовестности, который призывает нас пользоваться своими правами, не нарушая права и свободы других лиц.

Список литературы:

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая)" от 18.12.2006 N 230-ФЗ (ред. от 01.07.2017) // "Собрание законодательства РФ", 25.12.2006, N 52 (1 ч.), ст. 5496.
2. Верхолётов М.А., Барина А.Г. Проблемы наследования земельных участков // Марийский юридический вестник. 2017. №1 (20).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" // "Бюллетень Верховного Суда РФ", N 7, июль, 2012.
4. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017) // "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147.
5. Карышев Н. Вечно-наследственный наем земель на континенте Западной Европы. - СПб., 1885. С.304-305.
6. Мерзликина Р.А., Пикалов Д.К. К вопросу наследования земельных участков // Бизнес в законе. 2011. №2.
7. Волкова Н.А. К вопросу о правовом регулировании наследственно-земельных отношений // Законодательство и экономика. -2006. - №2.
8. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части третьей (постатейный) / Отв. ред.: Н.И. Марышев, К.Б. Ярошенко. - М.: КОНТРАКТ; ИНФРА-М, 2004. С.315

9. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части третьей (постатейный) / Отв. ред.: Н.И. Марышев, К.Б. Ярошенко. - М.: КОНТРАКТ; ИНФРА-М, 2004. С.315