

Грицун Александра Владиславовна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

**Актуальные проблемы правового регулирования наследования
земельных участков и имущественных прав на них**

Аннотация. В статье рассмотрены проблемы соотношения гражданского права и земельного права в сфере наследования земельных участков и имущественных прав на них, обозначены проблемы правового регулирования наследования земельных участков и имущественных прав на них.

Ключевые слова: земельные участки, наследование земельных участков и имущественных прав на них, проблемы правового регулирования наследования земельных участков и имущественных прав на них.

Наследование земельных участков является довольно сложной темой, так как в этой сфере часто возникают наследственные вопросы, проблемы. Это связано с тем, что земельный участок является сложной вещью, состоящей из разнородных вещей.

Законодательство о наследовании включает в себя не только нормы ГК РФ [1], но и нормы земельного законодательства ЗК РФ (п. 2 ст. 5, ст. 21, п. 10 ст. 22, подп. 1 п. 2 ст. 40, ст. 45, п. 3 ст. 53, п. 1 и 2 ст. 54, п. 2 ст. 57, ст. 62 и 63 ЗК РФ) [2].

Кроме того, законодательство довольно часто меняется, а граждане не успевают воспринимать, усваивать, адаптироваться к новому, а также правильно толковать необходимые для применения нормы.

Со стороны законодателей правовое регулирование наследования земельных участков и имущественных прав на них долгое время оставалось без

должного внимания. Нормы и положения гражданского законодательства (Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. в частности), регулировавшие гражданско-правовой институт наследования, применялись также и в отношении земельных участков. Естественно, что эти нормы не учитывали специфические свойства объекта наследственных отношений – земли, что не способствовало достижению адекватного правового регулирования. Кроме того, наследственное право России отставало от сложившихся на тот момент реалий гражданско-правового оборота и нуждалось в существенном обновлении. В связи с чем, в правоприменительной практике появилось немало проблем института наследования, разрешение которых в судебном порядке вызывало существенные трудности.

Современные тенденции развития земельного законодательства ЗК РФ, а также уровень разработанности, степень восприятия, разнообразие видов и юридическое содержание ограниченных прав на земельные участки в российской цивилистике не отвечают задачам социально ориентированного государства, потребностям общества и гражданского оборота и требуют своего дальнейшего доктринального и законодательного развития и укрепления.

Помимо указанных нормативных правовых актов в данной сфере действуют соответствующие руководящие разъяснения и указания высших органов судебной системы, обязательные для применения судами при вынесении решений по делам о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Наследование земельного участка и имущественных прав должно отвечать требованиям гражданского права и учитывать положения земельного права, устанавливающего особенности оборота земельных участков.

Наследование земельных участков и имущественных прав на земельные участки является предметом совместного изучения отраслевых наук земельного права (целевое назначение земельного участка) и гражданского права (определение права собственности и иных вещных прав на земельные участки, процедура наследования).

В связи с чем, возникает коллизия между нормами Гражданского кодекса РФ и нормами Земельного кодекса РФ, которая заключается в следующем [3]:

1. ЗК РФ сужает правомочия владельцев по распоряжению земельным участком, а точнее, запрещает каким-либо образом распорядиться им, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству.

2. ГК РФ предоставляет право владельцам земельного участка передавать его другим лицам в аренду или безвозмездное срочное пользование.

В данном случае следует признать приоритетными нормы Земельного кодекса РФ. При этом положения Гражданского кодекса РФ не отменены.

Данные обстоятельства приводят к известным трудностям правоприменения норм действующего законодательства. Следовательно, необходима тщательная разработка теоретических основ правовых механизмов наследственных правоотношений.

К особенностям наследования земельного участка и имущественных прав можно отнести [5]:

– целевое назначение земель (предназначено для определения правового статуса земельного участка и его разрешённого использования), в значительной степени определяющее оборотоспособность земельного участка;

– существование установленных законом специальных ограниченных вещных прав, объектом которых может быть исключительно земельный участок;

– легализацию принципа «единой судьбы» при наследовании земельного участка и объектов, находящихся на нем. Объекты следуют судьбе земельных участков согласно п. 5 ст. 1 ЗК РФ, в которой провозглашен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому, все прочно связанные с земельными участками, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

– наличие особых, переходящих по наследству правомочий по приобретению земельного участка, имевшихся у наследодателя, но не реализованных им, и др.;

– существование законных презумпций приоритета наследования неделимого земельного участка.

Практические проблемы, связанные с оформлением земельных участков при наследовании [4]:

– неточности, оговорки, ошибки в правоустанавливающих документах;
– трудности при согласовании границ земельного участка со смежными землепользователями;

– ошибки в кадастровых паспортах на земельные участки (несколько правообладателей, ошибочно указанные площади, неточные данные в почтовых адресах земельных участков и др.);

– наложение границ земельного участка на другие объекты (земельные участки);

– отсутствие картографического материала в архивном фонде данных на земельные участки;

– расхождение архивных данных о площади земельных участков с фактической площадью и др.;

– некомпетентность кадастровых инженеров при составлении межевых планов (допущение ошибок в части указания X и Y координат земельного участка на электронных носителях содержащих информацию для постановки земельных участков на кадастровый учет).

Изучение материалов судебной практики по делам о наследовании земельных участков позволило сделать выводы [6]:

1. Земельные участки, принадлежащие наследодателю на праве собственности либо праве пожизненного наследуемого владения, независимо от целевого назначения, разрешенного режима использования и охраны, ограничений по предельному размеру для одного лица и т.п. наследуются на общих основаниях.

2. В качестве объекта наследования может выступать земельный участок, который отведен на местности, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке. В тех случаях, когда право на участок принадлежало

нескольким лицам, в качестве наследства будет выступать доля в праве общей собственности на земельный участок, в том числе земельная доля, полученная бывшими работниками совхозов и колхозов при реорганизации сельскохозяйственных предприятий, при условии, что она не внесена в уставный капитал сельхозпредприятия либо наследодатель не распорядился своей долей при жизни иным образом.

3. В случае смерти участника общей совместной собственности (супруга либо члена крестьянского (фермерского) хозяйства) его доля может быть определена по соглашению между пережившим супругом либо членами крестьянского (фермерского) хозяйства с другими наследниками. На основании достигнутого соглашения наследнику может быть выдано нотариусом свидетельство о праве на наследство. В случае спора доля умершего сособственника определяется судом по иску любого заинтересованного лица. По общим правилам наследования доля умершего члена крестьянского (фермерского) хозяйства может перейти только к наследникам – членам крестьянского (фермерского) хозяйства. Другие наследники имеют право на получение денежной компенсации соразмерно доле наследодателя в имуществе крестьянского (фермерского) хозяйства. Компенсация не выплачивается в случае принятия наследника в члены хозяйства.

4. Провозглашенный ЗК РФ принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов не затрагивает общих правил о наследовании недвижимости, включая земельные участки и расположенные на них строения.

5. Земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения переходит по наследству в общем порядке независимо от его делимости и числа наследников.

6. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком относится к числу ограниченных вещных прав, не наследуется. Следуя судьбе строения, оно переходит к его новому собственнику, образуя при наследовании

частный случай перехода прав на земельный участок при смене собственника строения (ст. 35 ЗК, 271 ГК).

7. На дела о признании права на земельный участок распространяются правила об исключительной территориальной подсудности. Такие споры рассматриваются судом по месту нахождения земельного участка в зависимости от цены иска мировым судьей либо районным судом.

8. Независимо от позиции и мнения истца судом к участию в деле должны привлекаться все заинтересованные лица в порядке процессуального соучастия в качестве соистцов или соответчиков.

9. При принятии решения о праве на земельный участок суд не всегда связан рамками требований искового заявления. Резолютивная часть такого решения должна содержать сведения в отношении вида прав на земельный участок, его местоположения (адреса), площади, кадастрового номера, необходимые для последующей его государственной регистрации. В обязательном порядке следует признавать недействительной ранее произведенную регистрацию прав на спорный земельный участок (при ее наличии) как последствие принимаемого решения.

Следовательно, необходима тщательная разработка теоретических основ и правовых механизмов наследственных правоотношений.

Обобщая вышесказанное, наследование земельного участка и имущественных прав должно отвечать требованиям гражданского права ГК РФ и учитывать положения земельного права ЗК РФ, устанавливающего особенности оборота земельных участков.

Несмотря на множество, безусловно, положительных нововведений, проблем в гражданско-правовом регулировании наследственных правоотношений по-прежнему, остается достаточно много, и они требуют своего дальнейшего законодательного развития и укрепления.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018) [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/ (дата обращения: 12.12.2018).

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) [Электронный ресурс] // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 12.12.2018).

3. Амелина Н.Е. Наследование земельных участков и упрощенный порядок оформления права собственности на земельные участки наследниками индивидуальных жилых домов // Наследственное право. 2008. №1.

4. Гасанов З.У. Наследование земельных участков и имущественных прав на них: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Казань, 2013.

5. Писарев Г.А. Земельный участок и права на него в составе наследства // Наследственное право. 2015. №3.

6. Обзор Постановления Пленума Верховного суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://base.garant.ru/70183406/> (дата обращения: 12.12.2018).