

Степанова Олеся Юрьевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Особенности наследования земельных участков и имущественных прав на них

Аннотация. В статье рассмотрены особенности наследования земельных участков и имущественных прав на них. Группы наследственных отношений при наследовании земельных участков. Круг недопустимых наследников. Аренда земельного участка как часть наследства. В статье предлагаются положения по совершенствованию действующего российского законодательства в сфере правового регулирования наследования земельных участков и имущественных прав на них

Ключевые слова: особенности наследования земельных участков, право аренды земельного участка переходящее по наследству. Раздел земельного участка при наследовании.

Анализ современной нотариальной практики указывает на противоречивую картину в области наследования земельных участков и связанных с ними сделок. Роль нотариуса в земельных правоотношениях постепенно уменьшается, при этом наблюдается рост наследственных действий по переходу земельных участков. Среди имущественных прав на земельный участок, переходящих в порядке наследования в развитие положения ст. 1112 и ст. 130 ГК РФ, следует выделять обязательственные (аренда, рента) и вещные (право пожизненного наследуемого владения участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитут).

В наследственных правоотношениях, в отношении земельных участков и имущественных прав на них, можно выделить пять групп субъектов: (1) наследодатель; (2) наследник; (3) нотариус; (4) суд, реализующий специфические задачи, применительно к наследственным правоотношениям; а также (5) лиц и государственные органы, способствующие реализации наследственных правоотношений. При этом включение нотариуса в наследственные правоотношения преследует достижение социальной (защитной) функции государства, выраженной в обеспечении перехода прав и обязанностей в порядке универсального правопреемства.

Оборотоспособность, в том числе возможность быть переданным в порядке наследственного, универсального правопреемства, накладывает на наследника, как нового собственника, ряд обременений публичного и частно-правового характера.

В связи с этим сформулировано авторское определение наследника, при наследовании земельных участков и имущественных прав на них. Наследником земельного участка и имущественного права на него является физическое лицо, приобретающее земельный участок и имущественное право на него в порядке универсального правопреемства на основе закона или завещания и обладающее особым набором обязанностей публично-правового характера. Последние связаны с необходимостью обеспечения сохранности земельного участка и его целевого назначения, использования его надлежащим образом, соблюдения норм природоохранного законодательства.

Круг недопустимых наследников земельных участков и имущественных прав на них является шире, чем при наследовании иных объектов гражданских прав. Помимо недостойных наследников сюда относятся субъекты, не наследующие имущество и имущественные права наследодателя. Эгих наследников можно условно охарактеризовать в качестве наследников, лишенных права наследования на основании закона, т. е. не имеющих право на получение в порядке универсального правопреемства на праве собственности или праве пожизненного наследуемого владения земельных участков. К их

числу можно отнести: иностранных граждан; лиц без гражданства; иностранных юридических лиц; юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более, чем 50%.

Существует ряд факторов, исходя из которых определяется динамика наследственных правоотношений, касающихся перехода земельных участков и имущественных прав на них: имущественный фактор – в общий состав наследства включается то имущество, которое принадлежало наследодателю на момент открытия наследства, а также имущественные права и обязанности; временный фактор – день смерти наследодателя автоматически признается днем открытия наследства и с этого времени ведется отсчет появления у наследников прав и обязанностей, носящих частно-правовой и публично-правовой характер; пространственный фактор – спецификой наследования земельного участка является то, что местом открытия наследства становится адрес земельного участка; субъектный фактор – к числу наследников закон относит тех, кто был в живых на момент открытия наследства, был зачат при жизни наследодателя, состоит в родственных отношениях, либо отношениях иждивения с наследодателем [3].

В законе отсутствует прямое указание на то, что наследник должен обладать возможностью для надлежащего владения и пользования земельным участком; в случае принятия в наследство земельного участка наследник имеет право свободно им распоряжаться.

На сегодняшний день законодательно закреплено одно весомое отличие, которое четко разграничивает право пожизненного наследуемого владения земельным участком и право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком. Если земельный участок находится в пожизненном наследуемом владении, то его хозяин не может им распорядиться никак иначе, кроме как передав его по наследству. То единственный механизм перехода права на земельный участок в данном случае. Если речь идет о владении земельного участка юридическим лицом, то согласно п. 3 ст. 268 ГК РФ в

случае реорганизации того юридического лица право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком переходят в порядке правопреемства. Но важным представляется тот факт, что физическое лицо не может стать правопреемником реорганизуемого юридического лица. Для того, чтобы гражданин смог получить такое право, он имеет статус индивидуального предпринимателя [4].

Таким образом, все вышесказанное подтверждает тот факт, что нарушается ст. 2 Конституции РФ, которая вменяет государству соблюдать и защищать права и свободы граждан, ч. 4 ст. 35 Конституции РФ, [1] которая гарантирует право наследования, а также ст. 1 и п.1 ст. 2 ГК РФ. Физические лица изначально поставлены в неравные условия в отношении правопреемственности по сравнению с юридическими лицами.

Также выявлено, что право аренды земельного участка также может являться частью наследства. Сохранение подобного права для правопреемников гарантируется п. 2 ст. 617 ГК РФ [2]. Данная статья носит название – сохранение договора аренды в силе при изменении сторон. Если умерший гражданин имел в аренде земельный участок, то все права и обязанности по данному земельному участку переходят к его наследникам, если в законе или договоре не предусмотрены другие специальные условия.

Также законодательно определены минимальные размеры для раздела участков с различным целевым назначением. Это означает, что, если участок по закону невозможно разделить между всеми наследниками ввиду его маленького размера, тогда права на земельный участок переходят к основному наследнику, имеющему преимущественное право перед другими. Но по закону это наследник обязан выплатить компенсацию всем остальным наследникам.

Литература

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от

05.02.2014 N2-ФКЗ, от 21.07.2014 N11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398. 4 АВГУСТА.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Российская газета. 1994. № 238-239. 8 декабря.

3. Иванов А.А. Наследование земельных участков, // Наследственное право. 2018. № 3.

4. Цыганова М.М. Некоторые особенности раздела земельного участка и прав на него между наследниками // Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки. 2017. Том 149. Кн. 6.

© Бюллетень магистранта 2020 год № 1