

**Степанова Олеся Юрьевна**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

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

**Правовое регулирование наследования земельных участков и  
имущественных прав на них**

**Аннотация.** В статье рассмотрены основы правового регулирования наследования земельных участков и имущественных прав на них. В статье предлагаются положения по совершенствованию действующего российского законодательства в сфере правового регулирования наследования земельных участков и имущественных прав на них

**Ключевые слова:** законодательное регулирование наследования земельных участков, особенности наследования земельных участков и имущественных прав на них, положение земельного участка как объекта наследования.

Наследование земельных участков и имущественных прав на них регламентируется не только нормами гражданского законодательства РФ, но и нормами земельного права. По этой причине юридические вопросы, касающиеся правового регулирования наследования земельных участков и имущественных прав на них, вызывают большой интерес, так как взаимодействие и совместимость земельного, гражданского и наследственного права еще не близки к законодательному совершенству.

Если гражданин наследует земельный участок, то необходимо учитывать сразу два важных аспекта: наследование должно быть согласовано с требованиями гражданского права и в то же время не противоречить положениям земельного права (речь идет об обороте земельных участков).

Поэтому в процессе наследования земельного участка необходимо рассматривать и учитывать сразу несколько важнейших факторов: целевое назначение земель (их категорию) – данный фактор призван, в первую очередь, определять и контролировать оборотоспособность определенного участка; специальные ограничения вещных прав, устанавливаемых и регулируемыми законодательными актами – объектом таких прав может стать земельный участок; следование принципу «единой судьбы» – данный принцип означает, что невозможно отделить землю от строений, находящихся на ней, при наследовании; приоритет наследования земельного участка, который не подлежит разделу на доли или части; существование у наследодателя прав по приобретению земельного участка, которыми он не воспользовался по тем или иным причинам [4].

Наследование земельного участка, либо приобретение права пожизненного владения земельным участком предполагает, что наследник приобретает поверхностный почвенный слой (в пределах границ участка), а также водные объекты и находящиеся там растения, если иное не указано в законе. Юридический термин «земельный участок» является одним из ключевых для земельного права. Регулирование земельных отношений выстраивается на основе этого понятия. Четкое и полное определение термина «земельный участок» впервые было закреплено в ст. 1 Федерального закона «О государственном земельном кадастре». Согласно этому закону, под «земельным участком» понимается часть земной поверхности, включая почвенный слой, границы которой описаны и заверены уполномоченным государственным органом. К понятию «земельный участок» также относится все то, что находится над участком и под ним. Ограничения в этом отношении могут быть определены федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и другими [5].

Наследование земельного участка представляет собой систему особых юридических процедур, направленных на передачу земельного участка новому собственнику и универсальный переход прав на него. Особый характер таких

процедур обусловлен специальным правовым режимом земельного участка как специфического объекта гражданских прав.

Составляя основу категории «недвижимое имущество» («недвижимые вещи», «недвижимость», в соответствии со ст. 130 ГК РФ), земельный участок выделяется среди других видов такого имущества своим специальным целевым назначением. Исходя из этого, можно выделить основные характеристики земельного участка как объекта наследственных правоотношений: индивидуализированность – то есть каждый земельный участок имеет свои границы, установленные в соответствии с законом.

Выделяют два вида имущественных прав на земельный участок, которые в случае наследования переходят в развитие положения ст. 1112 и ст. 130 Гражданского кодекса РФ. Первый вид таких прав – это обязательственные права [2]. К ним следует отнести ренту и аренду. Второй вид – вещные права. К этому виду относятся: право пожизненно наследуемого владения, право постоянного (бессрочного) пользования, а также сервитут.

Анализ норм гражданского, земельного законодательства, а также норм Основ законодательства о нотариате позволяет сделать вывод об отсутствии специальных правил поведения нотариуса в отношении обеспечения перехода земельных участков в порядке наследования. Делается вывод, что ограничения, установленные земельным законодательством и влияющие на состав наследственной массы, потенциальных наследников, должны быть специально оговорены в нормативных правовых актах, регулирующих нотариальную деятельность.

В Российской Федерации процедура вступления в право наследования на земельные участки и последующая их регистрация вызывает на практике вопросы, сложности, споры и неоднозначные выводы, что приводит к превращению реальных наследников и номинальных, не имеющих возможности, с помощью предусмотренного законодательством порядка, оформить свои законные права и их документально подтвердить.

Например, в настоящее время на рассмотрении Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации находится законопроект N 493406-6 "О внесении изменения в статью 1181 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации", [3] которым предлагается внести в статью 1181 части третьей ГК РФ изменение, дополнив абзацем третьим следующего содержания: "Принадлежавшее наследодателю право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком входит в состав наследства и наследуется по закону. На принятие наследства, в состав которого входит указанное имущество, специальное разрешение не требуется".

Причины, по которым предлагается уравнивать правовой режим земельных участков, предоставленных гражданам на правах пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования в части их наследования, обуславливаются автором законопроекта собственно не схожестью этих двух ограниченных вещных прав на земельные участки, а нарушением статьи 2 Конституции Российской Федерации, в соответствии с которой "признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина – обязанность государства", части 4 статьи 35 Конституции [1] Российской Федерации, согласно которой "право наследования гарантируется", основополагающих начал гражданского законодательства Российской Федерации (статья 1, пункт 1 статьи 2 ГК РФ), поскольку в рамках правового режима земельных участков, предоставленных на праве постоянного (бессрочного) пользования, граждане поставлены в неравное положение по сравнению с другими участниками гражданского оборота – юридическими лицами.

### **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. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4552. 3 декабря.

4. Антипьева В.А. Некоторые особенности наследования земельных участков // Наследственное право. 2017. № 2.

5. Крассов О.И. Земельный участок – основа понятийного аппарата земельного права // Экологическое право. 2019. № 28.

© Бюллетень магистранта 2020 год № 1