

Пикалов Роман Юрьевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

**Особенности наследования недвижимого имущества по
законодательству Российской Федерации**

Аннотация. Статья посвящена проблеме наследования недвижимого имущества в Российской Федерации. Анализу подвергаются наиболее сложные ситуации, которые возникают на практике при наследовании жилых помещений и коммерческой недвижимости. Особое внимание уделяется исследованию порядка получения наследства в виде недвижимого имущества. Делается вывод о несовершенстве российского законодательства в области наследования отдельных видов недвижимого имущества.

Ключевые слова: наследство, недвижимость, недвижимое имущество, наследственная доля, наследник, право наследования.

В Конституции РФ закреплено, что право наследования гарантируется (ч. 4 ст. 35). Это положение включено в главу 2 «Права и свободы человека и гражданина» и является непосредственно действующим.

В юридическое понятие прав и основных свобод человека и гражданина включаются законодательно оформленные юридические возможности, которыми обладают все граждане государства и находящиеся на его территории лица, не обладающие таким статусом [2, с. 166].

Как отмечает М. Баглай, «эти две категории обычно упоминаются в одной «связке», однако их содержание не тождественно. Права человека являются исходными, они присущи всем людям от рождения независимо от того, являются они гражданами государства, в котором живут, или нет, а права

гражданина включают в себя те права, которые закреплены за лицом только в силу его принадлежности к государству» [1, с. 69]. Конституционное право наследования относится к категории прав человека. Им на территории Российской Федерации обладают как граждане РФ, так и иностранные граждане и лица без гражданства.

Недвижимость как предмет наследственного права имеет свои черты, а порядок наследования недвижимого имущества обладает своими особенностями.

Согласно Гражданскому кодексу РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке [3, с. 73]. Однако наибольшую ценность имеют такие недвижимые вещи, как квартиры, дома, гаражи, земельные участки.

Главное отличие порядка наследования недвижимости от наследования иной собственности – необходимость зарегистрировать переход права в государственном реестре ЕГРН, после чего переходит законная возможность распоряжаться недвижимостью по собственному усмотрению. Основанием для перерегистрации является свидетельство о праве на наследство, выданное нотариусом, и иные документы, в зависимости от вида недвижимого имущества.

Если жилое помещение, квартира или доля в ней, принадлежало наследодателю на праве собственности, и этот факт подтверждается выпиской из ЕГРН, то в таком случае порядок действий наследников будет следующим:

- получение у нотариуса свидетельство на свою часть наследства в виде квартиры;
- обращение в органы Росреестра с заявлением о регистрации права собственности и предоставление в качестве основания нотариальный документ;
- оплата госпошлины и получение выписки из реестра, где собственником уже указаны правопреемники.

Однако в нашей стране еще достаточно людей, которые проживают в приватизированных квартирах, но до сих пор не оформили на них свидетельство о собственности. Его отсутствие не является препятствием для наследования. В этом случае правоустанавливающим документом будет являться договор приватизации, а доля умершего будет определена в соответствии с тем правилом, что все лица, указанные в договоре, имеют равные права совместной собственности на жилое помещение.

Когда правопреемников несколько, то при наследовании по закону они получают имущество в общую долевую собственность. Если недвижимость является неделимой, то в этом случае действуют правила преимущественного наследования, установленные ст. 1168 ГК РФ в следующем порядке.

1. Если наследник владел вещью на общих правах с умершим, он может требовать неделимую вещь в качестве своей наследственной доли. То есть имеет преимущественные права перед наследниками, которые возможно проживали в квартире, но ее собственниками не являлись.

2. Родственники, входящие в наследственную очередь и постоянно пользующиеся квартирой, имеют приоритет перед теми, кто не имел к ней отношения (за исключением собственников).

3. Наследники, проживающие в жилом помещении вместе с умершим на момент его смерти, не имеющие другого жилья, владеют преимущественным правом перед другими наследующими лицами – не собственниками.

Правопреемники, обладающие преимуществом на неделимую недвижимость, могут полностью получить ее при условии, что выплатят другим наследникам стоимость их доли в порядке денежной компенсации. Однако у наследодателя есть право завещательного отказа, что осложняет процесс наследования недвижимого имущества. Так, согласно данному акту, умерший возлагает на одного или нескольких наследников обязанность в пользу третьего лица (отказополучателя), которую они обязаны выполнить, если принимают наследство. Завещательный отказ одинаково действует, как при наследовании по завещанию, так и по закону.

Наряду с наследованием жилой недвижимости в настоящее время активно происходит наследование и коммерческого недвижимого имущества в РФ, включающие в себя объект капитального строительства и земельный участок.

Коммерческие объекты капитального строительства наследуются в РФ в соответствии с разделом V ГК РФ. Законодателем упрощена процедура вступления в наследство при наследовании объектов капитального строительства, поскольку из перечня необходимых документов исключены такие, как технический паспорт или справка, содержащая актуальную информацию об объекте капитального строительства, например, перепланировка, реконструкция, увеличение площади т.д. При этом для вступления в наследство по-прежнему требуются правоустанавливающие документы и подтверждение регистрации объекта в ЕГРН. Это позволяет наследникам на основании ст. 1154 ГК РФ принять наследство и распорядиться им по своему усмотрению, минимизировать потери, предпринимая меры по охране и сохранению объекта капитального строительства.

Что касается порядка наследования земельных участков, то здесь ситуация напротив усложнена. Постоянное реформирование земельного законодательства РФ и введение местной системы координат п.4 ст.6 № 218-ФЗ породили большое количество ошибок в кадастре недвижимости. Кадастр недвижимости, в соответствии со ст.8 № 218-ФЗ «О государственной

регистрации недвижимости» включает в себя такие сведения как: вид объекта недвижимости; кадастровый номер объекта недвижимости и местоположение объекта недвижимости. Переход в субъекте РФ на местную систему координат и создание ЕГРН объединил единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП) и государственный кадастр недвижимости (ГКН), что повлекло за собой возникновение большого количества нестыковок. Например, инвентаризация и учет некоторых земельных участков была проведена без пересчета координат, что привело к наложению земельных участков, уменьшению или увеличению их площади. Такого рода ошибки приводят к расхождению описательных документов с правоустанавливающими, что в свою очередь приводит к невозможности в выдаче нотариусом свидетельства о праве на наследство наследникам и затягивает процедуру вступления в наследство до устранения недостатков в документах.

Также проблемы на практике создают и такие ситуации, которые связаны с проведением кадастровых или межевых работ. Так, большинство коммерческих объектов недвижимости, в том числе земельные участки имеют смежные, общие проезды, сложившийся порядок пользования и т.д. Проведение межевых работ и установление фактических границ земельного участка сопряжено с необходимостью согласования границ с собственниками смежных земельных участков, что может, в случае принципиальных разногласий спровоцировать судебное разбирательство, которое потребует дополнительно расходов как материальных, так и временных [4, с. 51].

Если речь идет о наследовании коммерческой недвижимости в виде земельного участка, то подобные мероприятия растягивают процедуру вступления в наследство и не позволяют наследникам полноценно использовать коммерческую недвижимость в своих интересах (невозможность залога недвижимости, сдачи в долгосрочную аренду, строительство или реконструкция, как новых объектов капитального строительства, так и уже имеющихся на данном земельном участке.) Все это может привести к потере прибыли и лишить созданную инфраструктуру полноценного развития, что

также приводит к убыткам, покрытие которых целиком и полностью лягут на наследников.

Небезынтересной представляется и проблема, которая может возникнуть на основании положения ст. 69 № 218-ФЗ, в соответствие с которой осуществляется регулирование юридических аспектов в отношении признания ранее возникших прав, прав, возникающих в силу закона, ранее учтенных объектов недвижимости. Так, если право на коммерческую недвижимость возникло до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», который на данный момент утратил силу, то это право признается и при отсутствии государственной регистрации в ЕГРН. Однако на практике встречаются случаи, когда правопреемнику отказывали в принятии наследства по причине отсутствия регистрационных действий в соответствующем реестре. При этом в п.8 ст. 69 № 218-ФЗ содержится исчерпывающий перечень оснований для отказа регистрирующего органа о включении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости в ЕГРН, а одной из таких причин отказа является отсутствие или расхождение площадей объекта недвижимости [5, с. 71].

Например, лицо в процессе осуществления предпринимательской деятельности, используя объект недвижимости, имел право вносить изменения в эту недвижимость посредством проведения ремонта, строительных работ, реконструкций с изменением этажности, площади и т.д. без соответствующей разрешительной документации. В настоящее время достаточно много предприятий, которые использовали такие помещения и, соответственно, пользовались правом внесения изменений в их конструкцию. Таким образом, несмотря на то, что нарушений со стороны собственника помещений при его реконструкции не было, наследование такого помещения вызывает сложности в виде отказа для наследников, т. е. он фактически наследники лишены возможности получения свидетельства о праве на наследство, так как нотариус не может идентифицировать объект недвижимого имущества, получить

сведения о его кадастровой стоимости и установить размеры нотариального тарифа.

В таком случае наследники могут обратиться в суд для защиты своих прав с иском о признании права собственности на объект недвижимого имущества, согласно ст. 12 ГК РФ. В этом случае суд обяжет истцов идентифицировать объект недвижимого имущества и доказать его безопасность, как самовольно возведенную постройку, согласно ст. 222 ГК РФ, что потребует квалифицированной юридической помощи и немалых затрат, связанных с судебными экспертизами.

На основании изложенного можно сделать вывод, о том, что правотворческая деятельность государственных органов РФ направлена на жесткое регулирование гражданского права в области наследования недвижимого имущества. Ужесточая процедуры земельного и градостроительного контроля, формируя Единый государственный реестр недвижимости, государство преследовало цель – увеличение фискальной нагрузки и усиление механизма защиты прав в области наследования недвижимости. Об этом свидетельствует создание ЕГРН путем объединения ЕГРП и ГКН, что привело к массовым недостоверным сведениям в отношении объектов недвижимости.

Таким образом, наследование недвижимого имущества является одной из разновидностей наследования всякого имущества в Российской Федерации. Изложенное позволяет заключить, что наследование недвижимого имущества может рассматриваться в качестве отдельного правового института наследственного права.

Литература

1. Баглай М.В. Конституционное право Российской Федерации: Учебник для вузов. 4-е изд., изм. и доп. М.: Норма, 2015.

2. Гаджиалиева Н.Ш. Право наследования как конституционно-правовая категория: понятие, юридическая природа // Вестник Дагестанского государственного университета. 2011. № 2.

3. Гуцин В.В. О наследовании недвижимого имущества в Российской Федерации // Вестник экономической безопасности. 2020. № 1.

4. Козлова Е.Б. Проблемы правового регулирования регистрации прав на недвижимость в порядке наследования на основании заявления нотариуса // Законы России: опыт, анализ, практика. 2017. № 3.

5. Эриашвили Н.Д., Галузо В.Н. О некоторых проблемах институционализации гражданского права в Российской Федерации // Международный журнал гражданского и торгового права. 2017. № 3.

© Бюллетень магистранта 2021 год №6