

ОСОБЕННОСТИ НАСЛЕДОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ: ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНЫЙ АСПЕКТ

Г.А. Могилевский^{1,2}, канд. юрид. наук, доцент

¹Новосибирский орден Жукова военный институт имени генерала армии И.К. Яковлева войск национальной гвардии Российской Федерации

²Сибирский государственный университет путей сообщения
(Россия, г. Новосибирск)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-3-3-33-35

Аннотация. В публикации проводится краткий анализ содержания законодательных положений и правоприменительной практики наследования земельных участков. Исходя из этого автором обосновываются такие особенности их наследования как наследование несколькими лицами, наследование объектов недвижимости на земельном участке, особенности арендных правоотношений в данной сфере земельного оборота, необходимость государственной регистрации перехода имущественных прав.

Ключевые слова: земельные участки, недвижимое имущество, объект гражданских прав, наследование, общий порядок, особенности, право собственности, несколько лиц, государственная регистрация.

Актуальность рассмотрения особенностей наследования земельных участков детерминирована тем, что наряду с общими правилами наследования данной правовой процедуре присущи и весьма значимые особенности.

Исходной позицией раскрытия заявленных проблем служит – с одной стороны – постулат законодателя о том, что земельным участком является недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (п. 2 ст. 6 Земельного кодекса РФ, далее – ЗК РФ) [1]; с другой – понимание того, что земельный участок как объект гражданских прав представляет собой сложную вещь, являясь совокупностью разнородных вещей (почвенный слой, водные объекты, растения), которые образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению [2].

Принадлежавший наследодателю на праве собственности земельный участок или праве пожизненного наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях; специального разрешения для принятия наследства, в состав которого входит земельный участок, не требуется.

Правовыми основаниями в этом случае выступают наследственный договор, закон или завещание.

Однако такой общий порядок распространяется не на все случаи наследования земельных участков без исключений. Так, иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица лишаются права на наследование земельных участков, находящихся на приграничных территориях и на иных установленных особо охраняемых территориях Российской Федерации в силу положений, содержащихся в п. 3 ст. 15 ЗК РФ.

Кроме того, для иностранных граждан действующим законодательством установлено ограничение, связанное с приобретением права собственности, в том числе в порядке наследования, на земли сельскохозяйственного значения [3].

Наряду с названными особенностями наследования, узаконенными законодателем, анализ судебной практики позволяет констатировать и иные правоприменительные аспекты:

а) статья 1181 ГК РФ не устанавливает каких-либо изъятий для случаев наследования несколькими лицами, вследствие чего каждый наследник приобретает долю в указанном праве независимо от делимости земельного участка;

б) наследниками земельного участка, принадлежавшего наследодателю на указанном праве, могут быть только граждане. Включение в завещание распоряжения относительно такого земельного участка в пользу юридического лица влечет в этой части недействительность завещания;

в) наследуемый земельный участок подлежит государственной регистрации. После получения у нотариуса свидетельства о наследстве необходимо обратиться с заявлением и соответствующими документами в территориальный отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии для того, чтобы получить свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок [4].

Спорные ситуации возникают и при наследовании земельных участков, на которых расположены недвижимые объекты. Так, исходя из ст. 130 Гражданского кодекса РФ, земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости являются самостоятельными объектами гражданского оборота [5]. То есть, наследодатель вправе распорядиться отдельно земельным участком и отдельно расположенными на нем зданиями, строениями и сооружениями. В таком случае наследование части земельного участка, занятого объектом недвижимости, и использование участка отдельно от самого объекта невозможно. Следовательно, завещание, содержащее такие требования, в этой части недействительно.

В случае возникновения спора между собственником объекта недвижимости, расположенного на земельном участке, и собственником самого участка суд может признать право собственника объекта недвижимости на приобретение в собственность земельного участка, на котором находится этот объект недвижимости, либо право собственника земельного участка на приобретение оставшегося на нем объекта недвижимости.

Также в состав наследства может войти и право аренды земельного участка. В соответствии с п. 2 ст. 617 ГК РФ в случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику.

В случае смерти арендатора земельного участка, на котором находится принадлежащее ему на праве собственности здание, строение или сооружение, и который находится в государственной или муниципальной собственности, также возникают спорные моменты. В свидетельстве о праве на наследство порой указывается не право аренды такого земельного участка, а лишь право собственности на объект недвижимости. Согласно статье 35 ЗК РФ, при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Однако в действительности органы, распоряжающиеся земельными участками, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, либо органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отказываются признавать наследника арендатором по договору, заключенному с наследодателем. В таком случае новый договор аренды заключается с наследником как с собственником зданий, сооружений, расположенных на земельном участке.

Резюмируя изложенное отметим, что учет таких особенностей наследования земельных участков как наследование несколькими лицами, необходимость соблюдения процедуры государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, возникшей на основании вступления в наследство будут способствовать законности и обоснованности наследственных процедур.

Библиографический список:

1. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.04.2022) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
2. Корчагина Н.В. Наследование земельных участков: особенности и спорные вопросы // Современные инновации. – 2016. – № 6 (8). – С. 21.
3. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.
4. О судебной практике по делам о наследовании: постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2012 г. № 9 (ред. от 24.12.2020) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2012. № 6.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 09.03.2022) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

FEATURES OF INHERITANCE OF LAND PLOTS: LAW ENFORCEMENT ASPECT

G.A. Mogilevskiy^{1,2}, *Candidate of Legal Sciences, Associate Professor*

¹**Novosibirsk order of Zhukov of the Military Institute named after army general I.K. Yakovlev of the National Guard of the Russian Federation**

²**Siberian Transport University
(Russia, Novosibirsk)**

***Abstract.** The publication provides a brief analysis of the content of legislative provisions and law enforcement practice of inheritance of land plots. Proceeding from this, the author substantiates such features of their inheritance as inheritance by several persons, inheritance of real estate on the land plot, features of lease legal relations in this area of land turnover, the need for state registration of the transfer of property rights.*

***Keywords:** land plots, real estate, object of civil rights, inheritance, general order, features, right of ownership, several persons, state registration.*