

## ОСОБЕННОСТИ НАСЛЕДОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РАЗЛИЧНЫХ ФОРМ ВЛАДЕНИЯ

Е.С. Аверченков, магистрант

Смоленский филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации  
(Россия, г. Смоленск)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-7-2-88-91

*Аннотация.* В статье анализируются вопросы наследования земельных участков находящимися в различных формах владения. Автор отмечает, что особенности наследования земельных участков заключаются в различном целевом назначении земельных наделов и режиме их использования. Правовое регулирование тех или иных типов участков осуществляется разными нормативными актами и имеет свою специфику. Расширение возможностей относительно распоряжения участком возможно только после оформления прав собственности на него, или приватизации. Обладание земельным участком на праве собственности дает гражданину возможность распоряжаться имуществом по собственному усмотрению в рамках земельного законодательства. Исследуя судебную практику по земельным спорам в области наследования, автор приходит к выводу о необходимости совершенствования законодательства и предлагает практическое решение одного из проблемных вопросов.

**Ключевые слова:** наследование земли, формы владения, земельный участок, оформление прав, земельное право.

В соответствии с гражданским и земельным законодательством земельные участки являются видом имущества, входящим в состав наследства. Со времён Древнего Рима, «завещать можно то имущество, которое принадлежит наследодателю на праве собственности» [1, с. 98]. Фактически, земельные участки можно завещать, если они оформлены надлежащим образом в долевую или частную собственность. Если обратиться к Земельному кодексу Российской Федерации, то в нём закреплены и иные формы владения земельными участками, завещание которых имеет свои особенности. Дело в том, что до вступления в силу закона о государственной регистрации прав на недвижимость в 1997 году земельные участки предоставлялись на нескольких основаниях [2, с. 43], а сам механизм передачи земельных участков в собственность фактически заработал только после вступления в силу ЗК РФ [3]. В ст. 1181 ГК РФ [4] содержится перечень прав наследодателя на участок, при которых он может передавать данное имущество другому лицу. Особенности наследования земельных участков

заключаются в различном целевом назначении земельных наделов, режиме их использования и охраны.

Земельные участки могут находиться у граждан на праве собственности, в пожизненном наследуемом владении, на праве бессрочного безвозмездного пользования, аренды. Многие граждане, несмотря на т.н. «дачную амнистию» и другие законодательные акты, так и не перевели земельные участки в собственность. Именно право собственности предоставляет всю полноту прав относительно земельного участка, право распоряжения любым предусмотренным в законе способом. Наследник после оформления наследственных прав становится полноправным собственником, как и прежний владелец на данном виде права. Если земельный участок принадлежит наследодателю на праве пожизненного наследуемого владения, то все основные гражданско-правовые сделки в отношении него, которые касаются отчуждения имущества, например, продажа или дарение, будут запрещены законодательно. Единственно разрешённым способом отчуждения недвижимого объекта допу-

стимым для данного вида владения является передача по наследству. Новые возможности и права относительно распоряжения участком можно приобрести только после оформления права собственности. Определённые сложности возникают, если на данном земельном участке находятся строения и сооружения, права на которые придётся доказывать в суде. Примером может служить Решение Шолоховского районного суда Ростовской области № 2-825/2021 2-825/2021~М-700/2021 М-700/2021 от 17 ноября 2021 г. по делу № 2-825/2021 [5]. Земельные участки, приобретённые на основании права пожизненного наследуемого владения предоставляются лицам в виде участка под ЛПХ или под КФХ, при этом раздел подобного участка законодательно не предусмотрен. При этом все спорные вопросы о распределении долей между наследниками регулируются по нормам гражданского законодательства. Из-за определённых сложностей, часто оформление таких участков затягивается, а впоследствии они выбывают из оборота. «Добровольный порядок прекращения прав на землю происходит при совершении собственником земельного участка сделки по его отчуждению либо при отказе от права на землю, что в правовой практике последнего времени встречается довольно часто» [6, с. 107].

Особенности существуют и при наследовании аренды участка земли. Если в договоре аренды нет оговорки о расторжении в случае смерти наследодателя, то договор продолжит своё действие и даёт право наследнику осуществлять аренду. Наследование права на аренду осуществляется по завещанию, при отсутствии – по закону.

Наследование земельного участка, на праве постоянного (бессрочного) пользования, не предусмотрено на законодательном уровне. Наследодатель должен оформить земельный участок в собственность. Однако, в соответствии со ст. 35 ЗК РФ участок все же можно передать по наследству в исключительных случаях с последующей процедурой оформления права собственности, при условии расположения на участке строений, официально зарегистрированных

в Росреестре, участок перейдет по наследству как ресурс для существования этих строений. В данном случае, участок может быть приобретен в собственность путем использования права преимущественного выкупа, т.е. во внесудебном порядке. И ещё одним условием выступает незавершённость оформления прав на земельный участок, при условии, что процедура начата при жизни наследодателя. В этом случае доказывать и устанавливать свои права придётся в судебном порядке.

Необходимо обратить внимание и на то обстоятельство, что далеко не все могут наследовать землю. Если земля предназначена для нужд сельского хозяйства или находится в приграничной полосе, то иностранные граждане и лица без гражданства не могут владеть данными земельными участками в России на праве собственности. Если земельный участок, выделялся под ЛПХ или ИЖС, садоводство и огородничество, то наследовать могут только физические лица. Не допускается наследование земельного надела, если он занимает долю 10 % и более процентов от всех сельскохозяйственных угодий муниципального района. Наследники могут оформить аренду таких земель в преимущественном порядке и продолжить пользование. Обязательной является процедура оценки земли для определения величины государственной пошлины, для вычета конкретного размера доли, которая полагается каждому наследнику и для расчета суммы налоговых обязательств, который будет нести перед государством наследник земельного участка, как новый правообладатель.

Ещё одной насущной проблемой являются споры между владельцем недвижимости, расположенной на земельном участке и владельцем земли, в случае если несколько наследников. Суд может признать право собственника дома на приобретение в собственность ее части, на которой находится постройка и может установить условия пользования. Необходимо понимать, что, например, «в категорию собственности самовольную постройку может перевести только процедура реги-

страции и получения соответствующих документов» [7, с. 50]. Если земельный участок принадлежит муниципальному образованию, а земля находится в аренде, наследник вправе арендовать ее до окончания договора с наследодателем. Проблемными остаются вопросы наследования земельных паёв. Пай в соответствии с законом – это доля земли, находящейся в общей долевой собственности, поэтому в соответствии с нормами ГК РФ право на долю в общей собственности организации переходит по наследству, при этом можно выделить земельный участок в натуре и оформить в собственность после проведения межевых работ и регистрации недвижимости в ЕГРН. «Прежде всего межевание обычно проводят во избежание спорных ситуаций с соседями по поводу границ земельных участков, повысить общий статус и привлекательность участка если планируется продажа или обмен земли, убрать спорные ситуации при разделе земельного участка между наследниками и в других случаях» [8, с. 60].

Если наследодатель являлся членом КФХ, то доля умершего остается в сов-

местной собственности КФХ и наследник может рассчитывать лишь на денежную компенсацию.

Таким образом, исходя из особенностей наследования земельных участков различных форм владения необходимо рекомендовать наследникам соблюдение правильной процедуры оформления имущества, в частности, своевременность данных действий. Вступление в права наследования должно происходить в сроки, установленные законом с учётом категории наследуемой земли. В случае если наследование земельного участка, принадлежавшего гражданину на праве постоянного (бессрочного) пользования, будет происходить в порядке универсального правопреемства, т.е. по закону, а не по завещанию, то это не будет рассматриваться как акт распоряжения со стороны наследодателя. Поэтому предлагается внести соответствующие изменения в ст. 1181 ГК РФ. Наследование по закону должно являться юридическим основанием для предоставленного законом права переоформления постоянного (бессрочного) пользования на право собственности на земельный участок.

#### Библиографический список

1. История государственности России: с древнейших времен до современности / К.В. Купченко, А.М. Иванов, Е.В. Лаврова [и др.]. – Смоленск: ООО «Принт-Экспресс», 2021. – 193 с. – ISBN 978-5-91812-182-5. – EDN DBRTFD.
2. Создание и деятельность кооперативов на территории Смоленской области в период Перестройки (1985-1991 гг.) / А.М. Иванов, К.В. Купченко, Н.Н. Федоскин, М.В. Ягнешко // Исторический бюллетень. – 2021. – Т. 4, № 1. – С. 41-48. – EDN ORIMTU.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (ред. от 24.06.2023) // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001 г. N 44 ст. 4147.
4. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2022) // СЗ РФ. 1994, № 32, ст. 3301.
5. Решение Шолоховского районного суда Ростовской области № 2-825/2021 2-825/2021-М-700/2021 М-700/2021 от 17 ноября 2021 г. по делу № 2-825/2021 // СПС «Консультант Плюс».
6. Федоскин, Н.Н. Спорные вопросы принудительного прекращения прав на земельные участки / Н.Н. Федоскин // Тенденции развития науки и образования. – 2022. – № 90-2. – С. 106-109. – DOI 10.18411/trnio-10-2022-82. – EDN IOZNST.
7. Федоскин, Н.Н. Проблемные вопросы оформления собственности на дачные постройки / Н.Н. Федоскин // Гражданин и право. – 2021. – № 10. – С. 50-51. – EDN COVIDM.
8. Федоскин, Н.Н. Спорные вопросы межевания земельных участков / Н.Н. Федоскин // Тенденции развития науки и образования. – 2022. – № 89-4. – С. 59-62. – DOI 10.18411/trnio-09-2022-156. – EDN DGQMXH.

## FEATURES OF INHERITANCE OF LAND PLOTS OF VARIOUS FORMS OF OWNERSHIP

**E.S. Averchenkov**, *Graduate Student*

**Smolensk Branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration**  
**(Russia, Smolensk)**

***Abstract.** The article analyzes the issues of inheritance of land plots in various forms of ownership. The author notes that the peculiarities of inheritance of land plots consist in the different purpose of land plots and the mode of their use. The legal regulation of certain types of sites is carried out by different regulations and has its own specifics. The expansion of opportunities regarding the disposal of the site is possible only after registration of ownership rights to it, or privatization. Possession of a land plot on the right of ownership gives a citizen the opportunity to dispose of property at his own discretion within the framework of land legislation. Examining the judicial practice on land disputes in the field of inheritance, the author comes to the conclusion about the need to improve legislation and offers a practical solution to one of the problematic issues.*

***Keywords:** inheritance of land, forms of ownership, land plot, registration of rights, land law.*