

*Гладкова Екатерина Олеговна*

магистрант

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный

университет им. И.Т. Трубилина»

г. Краснодар, Краснодарский край

## **ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК У НАСЛЕДНИКОВ**

*Аннотация:* в статье рассматривается порядок перехода права собственности на земельные участки в порядке наследования. Уделяется внимание особенностям такого перехода, выделяются проблемные моменты.

*Ключевые слова:* возникновение права собственности, право собственности, право на земельный участок, наследственные правоотношения.

Наследственные отношения, как и земельные, по своей сути и юридической природе относятся к гражданско-правовым, и прежде всего обеспечивают стабильность гражданского оборота, что непосредственным образом влияет на экономическое развитие государства в целом.

Правоотношения, возникающие в связи с переходом прав и обязанностей в порядке универсального правопреемства к наследникам от наследодателя, представляют собой сложный механизм ввиду того, что фактически определяется дальнейшая судьба наследственной массы, при этом, для осуществления такого перехода, наследнику необходимо совершить определенные действия по принятию наследства.

Учитывая сложность и многогранность земельных правоотношений, важность и значимость таких объектов недвижимого имущества, как земельных участков, количество видов вещных прав на них, можно понять, насколько важен вопрос, рассматриваемый в затронутой теме. Кроме того, об актуальности настоящего исследования говорит и обширная судебная практика, где, на первый взгляд, не сложный вопрос наследования земельных участков в судах вызывает огромные сложности по его решению. Осложнения возникают ввиду то-

го, что права на земельные участки подлежат обязательной государственной регистрации, ввиду того, что правоустанавливающие документы могут быть утеряны, имущество в ЕГРП может быть не зарегистрировано, а нотариус выдает свидетельство о праве на наследство на имущество, принадлежащее наследодателю, принадлежность которого должна быть подтверждена правоустанавливающими документами, нотариусы отказывают во включении в состав наследственной массы таких объектов недвижимости [1].

На помощь наследникам приходят служители фемиды – судьи, помогающие решить и заполнить пробелы в материальном праве, причем ссылаясь на огромное количество судебных актов, регулирующих земельные правоотношения, при этом об обязанности нотариуса совершить нотариальные действия с такими объектами в законодательстве ничего не говорится.

Из вышеизложенного абзаца вытекает ещё одна проблема и пробельность в праве – это недостаточная проработанность и урегулированность вопроса наследования земельных участков.

Парадоксально, но в Земельном кодексе Российской Федерации (далее – ЗК РФ) ни разу не упоминается нотариус или нотариальная форма защиты права. Анализ норм земельного, гражданского законодательства, а также норм Основ законодательства о нотариате, указывает на отсутствие должного внимания со стороны нотариального сообщества к институту наследования земельных участков. В настоящее время есть лишь одна норма, устанавливающая специальные правила поведения нотариуса в обеспечении перехода земельных участков в порядке наследования – это п. 23 Методических рекомендаций по оформлению наследственных прав (утв. Правлением Федеральной нотариальной палаты 28.02.2007, протокол №02/07), при этом речь в вышеуказанном пункте идет лишь о выморочном имуществе, где в числе остального, указываются земельные участки, которые уполномочено принимать только Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом.

Учитывая изложенное, можно сделать вывод о том, что необходимо законодательное закрепление гарантий перехода прав на земельные участки, и обязанностей, с этим связанных, от наследодателей к наследникам.

Невозможно переоценить роль нотариуса в наследственных правоотношениях, так как государством он наделен властными правоприменительными полномочиями, фактически обеспечивая справедливость и баланс интересов всех субъектов названных правоотношений.

В силу того, что нотариус наделен со стороны государства властными полномочиями, он осуществляет руководство в процедуре наследования.

Так, по мнению З.У. Гасанова, «необходимость установления специальных правил поведения нотариуса в обеспечении перехода земельных участков в порядке наследования обуславливается межотраслевым регулированием наследования земельных участков с особенностями, установленными земельным законодательством. Из содержания земельного законодательства можно сделать вывод о наличии двух видов ограничений: «условные» ограничения, вытекающие из необходимости целевого использования земельного участка, и ограничения, устанавливающие прямой запрет собственнику земельного участка на совершение действий по владению, пользованию, распоряжению земельным участком» [2].

Отчасти, можно согласиться с вышеуказанным утверждением, так как действительно, законодательством установлены определенные правила распоряжения земельными участками ввиду различий в их целевом использовании. Кроме того, в случае, если земельный участок подлежит разделу ввиду заявленных прав на получение наследства от нескольких наследников, такой земельный участок может попасть под запрет раздела, опять же ввиду ограничений, установленных действующими нормативно-правовыми актами, устанавливающими предельный минимальный размер участка при его разделе. Таким образом, права наследников, с одной стороны, ограничиваются, но с другой стороны, им дается право выбора – выпалы компенсации и выкупа оставшейся части права на наследство доли земельного участка, либо оформить долю в таком участке, при

этом наследуемый земельный участок после регистрации прав на него приобретает статус долевой собственности, раздела при этом не происходит. В указанном случае, ограничений прав нового собственника на земельный участок не возникает, он может пользоваться ими в полном объеме.

Во втором же случае, когда законодательно установлен запрет на совершение действий по владению, пользованию, распоряжению земельным участком, закон устанавливает строго определенные условия, рамки поведения, которые собственник земельного участка переступить не может.

Например, если к иностранному гражданину в порядке наследования переходит право собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, наследник впоследствии обязан произвести отчуждение земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в течение года со дня возникновения права собственности на земельный участок или права собственности на долю в праве общей собственности на земельный участок [3].

Помимо двух вышеприведенных видов ограничений, следует выделить уже упомянутые в настоящей работе сложности по наследованию земельных участков, не оформленных вовремя надлежащим образом наследодателями в собственность путем государственной регистрации своих прав на них.

При разрушении до открытия наследства принадлежавшего наследодателю здания, строения, сооружения, расположенных на участке, которым наследодатель владел на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, эти права сохраняются за наследниками в течение трех лет после разрушения здания, строения, сооружения, а в случае, если этот срок был продлен уполномоченным органом, – в течение соответствующего периода. По истечении указанного срока названные права сохраняются за наследниками, если они не были прекращены в установленном порядке и при условии начала восстановления (в том числе наследниками) разрушенного здания, строения, сооружения.

Кроме того, из вышеуказанного Постановления Пленума Верховного Суда РФ, можно увидеть следующее толкование ГК РФ: «Земельные участки и рас-

положенные на них здания, строения, сооружения выступают в качестве самостоятельных объектов гражданского оборота (статья 130 ГК РФ), поэтому завещатель вправе сделать в отношении их отдельные распоряжения, в том числе распорядиться только принадлежащим ему строением или только земельным участком (правом пожизненного наследуемого владения земельным участком). Однако при этом, по смыслу подпункта 5 пункта 1 статьи 1, а также пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), не могут быть завещаны отдельно часть земельного участка, занятая зданием, строением, сооружением и необходимая для их использования, и само здание, строение, сооружение. Наличие в завещании таких распоряжений влечет в этой части недействительность завещания» [4].

К сожалению, не законодательно, а именно судебной практикой, и, как следствие, разъясняющими Постановлениями Пленума Верховного Суда РФ, вносится ясность в нормативную базу по вопросу наследования земельных участков, и возникновения права собственности на них у наследников, чего быть не должно.

Учитывая тот факт, что в Российской Федерации отсутствует прецедентное право, и нормы материального права должны быть максимально конкретизированы, регулировать все сферы общественных отношений, такая пробельность в праве не допустима, в связи с чем назрела необходимость обновления существующих реалий в праве, что ещё раз подтверждает важность и значимость настоящего исследования.

Так, учитывая в том числе, сложившуюся судебную практику, предлагаю включить в законодательные акты, и методические рекомендации по оформлению наследственных прав, следующие положения:

– в случае, если земельный участок предоставлен, либо иным образом перешел в собственность наследодателя на законных основаниях, при этом, государственная регистрация перехода права собственности на него не произошла, считать такой земельный участок предоставленным наследодателю на праве собственности, в связи с чем такой участок может быть унаследован;

– предусмотреть обязанность регистрирующего органа предоставлять нотариусу сведения о выбытии земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения из собственности наследника – иностранного гражданина в течение года, в противном случае, прекращать государственную регистрацию таких объектов, предоставить информацию нотариусу для определения дальнейшей судьбы земельного участка, отнесенного к категории выморочного имущества;

– и наконец, учесть все разъяснения и толкования, данные, в том числе, Пленумом Верховного Суда РФ по вопросу наследования земельных участков и особенностей перехода права собственности на них, включив соответствующие положения в законодательные акты – нормы материального права, ввиду назревшей необходимости перемен в праве к лучшему.

### ***Список литературы***

1. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17.01.2017 №20-КГ16–16.

2. Гасанов З.У. Охранительная функция нотариуса при наследовании земельных участков и имущественных прав на них // Наследственное право. – 2016. – №2. – С. 33–34.

3. Майборода В.А. Наследование земельной доли иностранным гражданином // Наследственное право. – 2018. – №3. – С. 21–24.

4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 №9 «О судебной практике по делам о наследовании» // Российская газета. – 06.06.2012. – №127.