

§ 9. Наследование земельных участков

Положения ГК РФ (ст. 1181 и 1182) предусматривают возможность наследования земельных участков, находящихся в собственности граждан, а также права пожизненного наследуемого владения земельным участком. Таким образом, в связи с тем, что существует запрет на предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, наследование остается единственным основанием возникновения данного права.

Помимо специальных норм ст. 1181 и 1182 ГК РФ, к наследованию земельных участков применимы общие нормы о наследовании. Так, в соответствии с п. 1 ст. 1122 ГК РФ имущество, завещанное двум или нескольким наследникам без указания их долей в наследстве и без указания того, какие входящие в состав наследства вещи или права кому из наследников предназначаются, считается завещанным наследникам в равных долях. Земельный участок в определенных случаях может быть неделимым — в этом случае при его наследовании могут применяться положения ст. 1168 ГК РФ (Преимущественное право на неделимую вещь при разделе имущества).

Преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли неделимого участка, находившегося в общей собственности, имеет наследник, обладавший совместно с наследодателем правом общей собственности на *него* перед наследниками, которые ранее не являлись участниками общей собственности, независимо от того, пользовались они этой вещью или нет.

Если же никто из наследников не имел преимущественного права на получение земельного участка или не воспользовался этим правом, владение, пользование и распоряжение земельным участком будет осуществляться наследниками на условиях общей долевой собственности (п. 2 ст. 1182 ГК РФ).

Больше вопросов, чем ответов вызывает пока наследование права пожизненного наследуемого владения земельным участком. Если такое право на земельный участок переходит к единственному наследнику, то, как правило, проблем не возникает. Если же наследников несколько — появляются сложности. Статьей 1181 ГК РФ установлено правило, по которому право пожизненного наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях. В состав наследства в данном случае входит вещное право, а не объект материального мира — земельный участок. Если же земельный участок может быть разделен между наследниками, то к каждому из них перейдет по наследству право пожизненного наследуемого владения конкретной частью земельного участка.

Использованная литература

Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Изд. 2-е, стереотипное. М., 2000.

Волкова Н.А. К вопросу о правовом регулировании наследственно-земельных отношений // СПС «КонсультантПлюс».

Грудцына Л.Ю. Наследование. Дарение. Рента: Как правильно распорядиться своим. М., 2006.

Ельникова Е.В. Некоторые вопросы наследования земельных участков // СПС «КонсультантПлюс».

Ефимов А.Ф. Некоторые вопросы рассмотрения судами дел о наследовании земельных участков // СПС «КонсультантПлюс».

Киндеева В.А., М.Г. Пискунова. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). М.: 2004.

Кресникова Н.И. Правовые аспекты и экономическая сущность оборота земель в рыночной системе // Право и экономика. 2004. № 4.

Крассов И.О. Юридическое понятие: «Земельный участок» // Экологическое право. 2004. № 2.

Лиджиева О.Н. Содержание рентных отношений // Гражданин и право. 2003. № 5 (35).

Шпак А.Н. Земельный участок как объект гражданско-правовой сделки // Нотариус. 2007. № 2.

Контрольные вопросы

1. Дайте понятие земельного участка как объекта гражданских прав и выделите его признаки как объекта недвижимости.
2. Каковы особенности правового режима части земельного участка?
3. В чем проявляются правомочия собственника земельного участка, каковы особенности их осуществления и ограничения?
4. Возможно ли предоставление земельных участков, находящихся в публичной собственности, гражданам и организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования?
5. Что общего и каковы различия в положениях ГК РФ и ЗК РФ о праве пожизненного наследуемого владения и праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком?
6. Дайте сравнительную характеристику публичному и частному земельным сервитутам.
7. Можно ли земельный участок признать бесхозяйной вещью?
8. Каков порядок приватизации земельных участков?
9. Следует ли различать понятия «приватизация земельных участков» и «предоставление участков гражданам в частную собственность»?

Задачи для решения

1. Ерофеев приобрел по договору купли-продажи дом в деревне, земельный участок под которым находился у прежнего хозяина на праве постоянного (бессрочного) пользования. При оформлении документов на дом и участок он столкнулся с отказом Регистрационного ведомства в регистрации перехода права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок.

Обоснуйте причины такого отказа.

2. Смирнягин каждый год осуществлял посадку картофеля на земельном участке, предоставленном его отцу под огород в 1970 г. В 2007 г. он решил приватизировать участок и возвести на нем дом. При оформлении документов выяснилось, что в 1970 г. Исполком Нижнеречинского сельсовета предоставил земельный участок в пользование государственному предприятию, на котором работал отец Смирнягина, а предприятие выделило своим работникам части этого участка под огороды. Как обнаружилось, весь участок, предоставленный в свое время предприятию, находится в государственной собственности. В настоящее время данного предприятия уже не существует, правоустанавливающих документов у Смирнягина на участок нет. Сам Смирнягин уверен, что право собствен-

ности на участок возникло у него в связи с истечением срока приобретательной давности; в региональном же Министерстве по управлению государственным имуществом считают, что этого не может произойти по основаниям п. 2 ст. 214 ГК РФ.

Кто прав в данной ситуации? Дайте обоснованный ответ.

3. Смехов имел в собственности деревянный дом и земельный участок под ним, находившиеся в одном из районов города N. Согласно принятому и утвержденному муниципальными властями генеральному плану города, часть городской территории (на которой находился участок Смехова) подлежала отводу для строительства кольцевой автодороги. Смехову было прислано уведомление из городской администрации о том, что его земельный участок подлежит изъятию для муниципальных нужд, в связи с чем он в течение полугода с момента получения уведомления обязан произвести за счет городской казны снос дома, освободить земельный участок и переселиться в квартиру, выделенную для этого городской администрацией на другом конце города.

Прокомментируйте ситуацию.

4. Алехин обладает земельным участком в сельской местности, которым владел еще его отец. Прослышав про так называемую дачную амнистию, он обратился в Регистрационную палату с просьбой о приватизации участка. На вопрос специалиста о наличии правоустанавливающих документов Алехин смог представить лишь Постановление исполкома сельсовета о выделении его отцу данного участка под строительство жилого дома, а также Свидетельство о государственной регистрации права собственности на дом. Специалист Регистрационной палаты сказал, что этих документов недостаточно.

Имеет ли право на приватизацию земельного участка Алехин?

5. Члены садоводческого товарищества Иванов и Нестеров являются собственниками соседних земельных участков, причем у Нестерова участок находится с краю от забора, за которым начинается лес. В соответствии с ранее действовавшими правилами планировки и застройки садовых территорий, размеры садовых домиков не должны были превышать определенных габаритов по длине, ширине и высоте. В связи с либерализацией законодательства, а также изменением санитарных норм и правил в данной сфере, многие садоводы стали возводить на своих участках более капитальные строения. Задумал строительство нового дома и Нестеров, однако для подвоза стройматериалов существующая внутрисадовая дорога (проходящая мимо участка Иванова) была явно узка; между тем территория участка Иванова, примыкающая к до-

роге, давно не обрабатывалась и заросла травой. Нестеров попросил соседа разрешить ему за вознаграждение использовать на время строительства часть указанной территории длиной в десять и шириной в один метр, т.е. речь шла о временном расширении дороги за счет участка Иванова. Согласие было получено.

Дайте правовой анализ ситуации.

Рекомендуемые темы для подготовки заключения нотариуса на основе актуальных проблем нотариальной практики

1. Правовой режим земельной доли и балло-гектара.
2. Наследование доли в праве пожизненного наследуемого владения земельным участком.
3. Наследование жилого дома в случае несовпадения в одном лице собственника дома и земельного участка под ним.
4. Правовой режим части земельного участка как объекта земельных отношений.
5. Выдел доли в натуре в праве общей собственности на земельный участок.