

УДК 347.23

Процедура открытия наследства при наследовании земельных участков и имущественных прав на земельные участки



Гасанов З.У.

Аспирант кафедры экологического, трудового права и гражданского процесса Казанского (Приволжского) федерального университета

В статье автор раскрывает теорию юридических процедур применительно к наследованию земельных участков и имущественных прав на них. Анализируются субъективные и объективные основания наследования земельных участков.

Ключевые слова: земельный участок, имущественные права на земельные участки, наследование, открытие наследства, основания наследования земельных участков.

В соответствии с принятой доктриной, в предмет регулирующего воздействия гражданского права входят имущественные и личные неимущественные отношения. Вместе с тем существует совокупность гражданско-правовых норм, выполняющих служебную роль по отношению к имущественным и личным неимущественным отношениям. По своей природе данные гражданско-правовые нормы устанавливают последовательность совершаемых действий, направленных на достижение определенного правового результата.

К числу таких служебных правоотношений можно отнести наследственные правоотношения. Наследственные правоотношения занимают особое место в предмете гражданского правового регулирования. По своей природе нормы наследственного права, являющиеся гражданско-правовыми, в рамках наследственных правоотношений выполняют процедурную роль, так как устанавливают определенный алгоритм действий участников наследственных правоотношений, направленный на переход в порядке универсального правопреемства имущества наследодателя.

Особый интерес вызывает наследование земельных участков и имущественных прав на земельные участки. Как отмечает Р.М. Мамуков, правовое регулирование тех или иных общественных отношений зависит, в первую очередь, от самих общественных отношений. Право обязано учитывать специфику регулируемых отношений для достижения баланса прав и интересов всех субъектов права. Законода-

тельство о наследовании включает в себя нормы не только ГК РФ, но и нормы земельного законодательства (например, п. 2 ст. 5, ст. 21, п. 10 ст. 22, п.п. 1 п. 2 ст. 40, ст. 45, п. 3 ст. 53, п. 1 и 2 ст. 54, п. 2 ст. 57, ст. 62 и 63 ЗК РФ) [1, с. 52].

Т.К. Крайнова, анализируя особенности наследования ограниченно оборотоспособных объектов отмечает, что с точки зрения оборотоспособности все объекты гражданских прав делятся на три группы: (1) объекты, полностью оборотоспособные; (2) объекты, изъятые из оборота, на что должно быть прямо указано в законе; (3) объекты ограниченной оборотоспособности, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота. При этом, по мнению автора, земля и другие природные ресурсы ГК РФ выделены в особую группу. В п. 3 ст. 129 ГК РФ содержится специальная норма об оборотоспособности земли и других природных ресурсов. Данная норма имеет отсылочный характер. В соответствии с ней вопросы, связанные с объёмом оборотоспособности указанных объектов, решаются Земельным кодексом РФ, другими нормативными актами о природных ресурсах [2, с. 11].

На наш взгляд, при наследовании земельных участков и имущественных прав на земельные участки нотариус, руководящий процедурой наследования, должен учитывать, что оборотоспособность земельного участка, исходя из его целевого назначения в гражданских правоотношениях, имеет определенные ограничения. Данные ограничения

существенным образом влияют на динамику наследственных правоотношений.

Как определено действующим гражданским законодательством, выделяется два основания открытия наследства: во-первых, смерть гражданина; во-вторых, объявление гражданина умершим на основании судебного решения.

При открытии наследства местонахождение земельного участка определяет подведомственность наследственного дела только в том случае, если последнее место жительства наследодателя, обладавшего имуществом на территории РФ, неизвестно или находится за пределами РФ. Если такое наследственное имущество находится в разных местах, местом открытия наследства является место нахождения входящих в его состав недвижимого имущества или наиболее ценной части недвижимого имущества.

Как следует из содержания п. 5 «Методических рекомендаций по оформлению наследственных прав», утвержденных Решением Правления Федеральной нотариальной палаты [3] с целью фиксации документальной информации, необходимой для удостоверения нотариусом перехода прав наследодателя к надлежащим наследникам, нотариус заводит наследственное дело.

При открытии наследства нотариус должен установить, в первую очередь, наличие оснований наследования. Основания наследования земельных участков, проверяемые при открытии наследственного дела, можно условно разграничить на: (1) объективные основания наследования земельных участков; (2) субъективные основания наследования земельных участков.

Объективные основания наследования земельных участков обусловлены существующими вещными правами на земельные участки, входящие в наследственную массу. При наследовании земельных участков, принадлежащих наследодателю на праве собственности, а также на праве пожизненного наследуемого владения, нотариус должен учитывать следующие группы ограничений, определяющих возможность перехода к наследникам земельных участков.

Во-первых, «условные» ограничения, предполагающие необходимость соблюдения собственником земельного участка ряда дополнительных правил поведения, установленных земельным законодательством. Например, согласно ст. 13 ЗК РФ, собственник земельного участка должен принимать меры по: сохранению почв и их плодородия; ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель; сохранению достигнутого уровня мелиорации.

Во-вторых, ограничения, устанавливающие прямой запрет собственнику земельного участка на совершение действий по владению, пользованию,

распоряжению земельным участком. Так, согласно ст. 56 ЗК РФ, собственник земельного участка должен соблюдать особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных.

Земельный участок, принадлежавший наследодателю на праве постоянного (бессрочного) владения, не может включаться в состав наследственной массы, если же на данном участке было возведено здание, сооружения, иное недвижимое имущество, оно наследуется на общих основаниях.

При наследовании имущественных прав на земельные участки нотариус должен ознакомиться с содержанием гражданско-правовых договоров. По общему правилу, права и обязанности по договору переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное.

Субъективные основания наследования земельных участков связаны с личностными характеристиками наследников: их количество, наличие гражданства РФ и др. В частности, нотариусом должны быть учтены следующие ограничения:

Во-первых, иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 %, не могут выступать наследниками, если речь идет о следующих земельных участках:

1.1) в отношении земельных участков в границах морского порта (ст. 28 ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [4]). Речь идет о земельных участках, принадлежащих индивидуальным предпринимателям, в границах территории морского порта, занятыми портовыми гидротехническими сооружениями, а также земельные участки, занятыми зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для осуществления деятельности в морском порту и принадлежащими на праве собственности индивидуальным предпринимателям или юридическим лицам, могут находиться в их собственности.

1.2) в отношении земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения (ст. 11 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [5]). Указанные субъекты могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды.

1.3) в отношении земельных участков, находящихся на приграничной территории. В соответствии с п. 3 ст. 15 ЗК РФ, перечень приграничной территории утверждается Президентом РФ, данный

перечень был утвержден Указом Президента РФ от 9 января 2011 г. № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» [6].

Во-вторых, должны быть минимальные размеры земельного участка, установленного для участков соответствующего целевого назначения. При невозможности раздела земельного участка земельный участок переходит к наследнику, имеющему преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этого земельного участка. При этом по закону на него возлагается обязанность произвести компенсацию остальным наследникам.

Принадлежность наследодателю наследственного имущества проверяется на основе правоустанавливающих документов. Документом, подтверждающим право собственности и иных вещных прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, является свидетельство о государственной регистрации права собственности, выданное в соответствии с ФЗ от 27.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [7].

Таким образом, можно сделать вывод, что при наследовании земельных участков и имущественных прав на них происходит трансформация гражданско-правовых норм в служебные, в результате межотраслевого взаимодействия гражданско-правовых и земельно-правовых норм.

Литература:

1. Мамуков Р.М. Некоторые аспекты правового регулирования наследования // Нотариальный вестник. – 2009. – № 8. – С. 50-55.
2. Крайнова Т.К. Наследование ограниченно оборотоспособных объектов // Нотариальный вестник. – 2007. – № 8. – С. 8-13.
3. Методические рекомендации по оформлению наследственных прав // Решение Правления Федеральной нотариальной палаты. – Протокол № 02/07. – 27–28 февраля 2007 г. // Федеральная нотариальная палата. – URL: www.notariat.ru/ (Проверено 10.01.2012).
4. ФЗ от 8 ноября 2007 г. № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2007. – 12 ноября. – № 46. – Ст. 5557.
5. ФЗ от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СЗ РФ. – 2002. – 29 июля. – № 30. – Ст. 3018.
6. Указ Президента РФ от 9 января 2011 г. № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» // СЗ РФ. – 2011. – 10 января. – № 2. – Ст. 268.
7. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. – 1997. – 28 июля. – № 30. – Ст. 3594.

The Procedure of Opening of Inheritance in the Process of Land and Property Rights Inheritance

Z.U. Gasanov
Kazan (Volga Region) Federal University

The paper dwells upon the theory of courses of law with regard to inheritance of land and property rights on plots of land. The author analyzes subjective and objective grounds for inheritance of plots of land.

Key words: plot of land, property rights on plots of land, inheritance, opening of inheritance, grounds for inheritance of plots of land.

