

3.1. Общие положения о наследовании земельных участков и земельных долей

Земельные участки наряду с различного рода постройками и другими прочно связанными с землей объектами относятся к недвижимым вещам, недвижимому имуществу или недвижимости (ст. 130 ГК РФ).

Земельные участки могут принадлежать гражданам как на праве собственности, так и на праве пожизненного наследуемого владения. Как предусмотрено ст. 1181 ГК РФ, принадлежавший наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях. Для принятия наследства, в состав которого входят указанные земельные участки, никаких специальных разрешений не требуется.

Включение данной нормы в главу 65 ГК РФ, посвященную особенностям наследования отдельных видов имущества, вызвано прежде всего тем, что земельные участки введены в гражданский оборот сравнительно недавно - ГК РСФСР 1964 г. не регулировал порядка их наследования.

Земельные участки имеют не только различное целевое назначение, разрешенный режим использования и охраны, ограничения предельного размера для одного лица, но и различную нормативную базу правового регулирования. Причем некоторые из законов и подзаконных актов на момент принятия части третьей ГК РФ содержали особые правила наследования, а также значительное число детализирующих и технических

норм, относящихся к оформлению наследственных прав. Поэтому важно было именно в таком законе, как ГК РФ, предусмотреть, что, несмотря на все различия и особенности, земельные участки переходят по наследству без каких-либо изъятий из общего порядка наследования.

Целевое назначение, разрешенный режим использования и т.п., которые установлены земельным законодательством и другими нормативными актами, безусловно, имеют значение и должны быть учтены, но только после того, как будут оформлены наследственные права. В частности, когда земельный участок окажется в собственности иностранного гражданина либо лица без гражданства, которым он не может принадлежать, действующее законодательство предусматривает возможность отчуждения этого участка (ст. 258 ГК РФ, ст. 3, 5 Закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").

Гражданский кодекс, довольно подробно регламентируя в главе 17 право собственности и другие вещные права на землю, тем не менее нормативного определения земельного участка не содержит. Такое определение дано в ст. 6 ЗК РФ как части поверхности Земли (в том числе почвенный слой) в границах, которые описаны и удостоверены в установленном порядке. Несколько иное, более широкое понятие земельного участка приведено в Федеральном законе "О государственном земельном кадастре" <1>: это часть поверхности Земли (в том числе поверхностный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка.

<1> СЗ РФ. 2000. N 2. Ст. 149.

Из содержания приведенных норм следует, что земельный участок всегда индивидуализируется на местности при его отводе, представляя собой конкретно определенную вещь, и характеризуется такими признаками, как местоположение, размер и границы которого описаны и удостоверены в предусмотренном законом

порядке. Установление предельных (максимальных и минимальных) норм предоставления земельных участков из числа земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, дачного строительства отнесено к компетенции субъектов Российской Федерации, а для ведения личного подсобного хозяйства - органов местного самоуправления (ст. 33 ЗК РФ).

В тех случаях, когда право на участок принадлежит нескольким лицам, в качестве наследства будет выступать доля в праве общей собственности на земельный участок, включая земельные доли, полученные при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (ст. 15), - разумеется, при условии, что земельная доля не была внесена в уставный капитал сельскохозяйственного предприятия.

Согласно ст. 261 ГК РФ территориальная граница земельного участка определяется в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику соответствующими органами. В свою очередь, какими именно документами должны быть удостоверены права на участок, ЗК ответа не дает, отсылая к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ст. 26 ЗК), ст. 17 которого к их числу относит: акты органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, свидетельства о праве на наследство, вступившие в законную силу судебные акты и т.д.

Из этого перечня особого внимания заслуживают документы, связанные с административно-правовым способом возникновения прав граждан на земельные участки.

Именно в таком порядке ЗК РСФСР 1991 г., указами Президента РФ и постановлениями Правительства РФ предусматривалась возможность: 1) предоставления бесплатно земельных участков в собственность или в пожизненное наследуемое владение гражданам ("новое предоставление"); 2) перерегистрации земельных участков, ранее предоставленных им в пользование ("приватизация земельных участков").

Так, в период с 25 апреля 1991 г. по 27 октября 1993 г. акты о предоставлении

3. ДЕЛА О НАСЛЕДОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

земельных участков издавались местными Советами народных депутатов, а затем их полномочия стали осуществлять соответствующие местные администрации. Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 г. предусматривалась выдача временных свидетельств о праве собственности на земельный участок. После 27 октября 1993 г. в соответствии с Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. документы, подтверждающие право собственности на земельный участок, подлежали регистрации в комитете по земельным ресурсам и землеустройству. Выданные ранее государственные акты и свидетельства о предоставлении земельных участков в собственность были объявлены постоянными и имеющими равную законную силу со свидетельством, предусмотренным Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г.

Таким образом, при оформлении наследственных прав принадлежность земельного участка может быть подтверждена в указанных случаях:

- 1) постановлениями местных Советов народных депутатов в период с 25 апреля 1991 г. по 27 октября 1993 г. и выданными на основании их временными свидетельствами, регистрация которых не предусматривалась;
- 2) постановлениями глав местной администрации, начиная с 27 октября 1993 г., зарегистрированными в земельном комитете либо в учреждениях юстиции по государственной регистрации прав.

Несоблюдение требований о государственной регистрации в значительной степени осложняет оформление наследниками своих прав на земельный участок.

Как предусмотрено п. 2 ст. 8 ГК, права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Ясно, что при таком подходе нотариус, руководствуясь ст. 48 Основ законодательства о нотариате, не вправе включать в наследственную массу земельные участки, в отношении которых правоустанавливающие документы не были зарегистрированы в установленном порядке, т.е. в комитете по земельным ресурсам и землеустройству либо в органах юстиции, исключая период, когда такая регистрация вообще не проводилась

(с 19 марта 1992 г. по 27 октября 1993 г.).

Судебная практика, разделяя данную позицию, вместе с тем исходит из того, что права наследников в указанных случаях могут быть защищены в судебном порядке.

Если не имеется спора о праве, то нотариусу достаточно решения суда об установлении факта владения наследодателем земельным участком на праве собственности. При наличии спора о праве собственности на земельный участок он может быть положительно решен в исковом порядке с последующей государственной регистрацией на основании соответствующего решения суда.

Значительные трудности испытывают суды при разрешении споров, связанных с принадлежностью земельных долей (паев) бывшим работникам реорганизованных сельскохозяйственных предприятий. Во многом это объясняется тем, что нормативная база по реорганизации предприятий аграрного комплекса (совхозов и колхозов) формировалась постепенно и отличалась множественностью недостаточно увязанных между собой нормативных актов.

Возможность приватизации земель бывших колхозов и других сельскохозяйственных предприятий предусматривалась еще ст. 8 и 9 ЗК РСФСР 1991 г. На практике процесс приватизации земель сельскохозяйственного назначения начался с Указа Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР" <1> и принятых Правительством РФ в его развитие Постановлений от 29 декабря 1991 г. N 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" <2> и от 4 сентября 1992 г. N 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса" <3>. Действующие на тот период колхозы и совхозы должны были сами в срок до 1 января 1993 г. провести реорганизацию, а вновь образованные в результате этой реорганизации предприятия - зарегистрировать свою организационно-правовую форму.

<1> Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1992. N 1. Ст. 53.

<2> СП РФ. 1992. N 1 - 2. Ст. 9.

<3> Собрание актов Президента и Правительства РФ. 1992. N 12. Ст. 931.

Одновременно члены реорганизуемых хозяйств (по решению трудового коллектива также пенсионеры, работники социальной сферы и т.п.) наделялись имущественными и земельными долями, которые они могли получить в натуре при выходе из хозяйства либо внести их в уставный капитал или паевой фонд вновь образованных сельскохозяйственных организаций.

В дальнейшем был принят ряд нормативных правовых актов, которыми предписывались: во-первых, выдача всем собственникам земельных долей по их заявлению свидетельств о праве собственности на земельную долю по форме, утвержденной Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767; во-вторых, в случае передачи земельных долей в уставный капитал сельскохозяйственной организации заключение соответствующих письменных соглашений (договоров) (Указ Президента РФ от 7 марта 1996 г. N 337, Постановление Правительства РФ от 1 февраля 1995 г. N 96).

Однако к этому времени реорганизация предприятий аграрного комплекса была уже в основном завершена. Тем не менее многим из тех работников, кто распорядился своей земельной долей и утратил право на нее, комитетами по земельным ресурсам и землеустройству без необходимой проверки выдавались свидетельства о праве собственности на земельную долю. Поэтому само по себе такое свидетельство еще не подтверждает с бесспорностью право наследодателя на земельную долю.

При разрешении такого рода споров судебная и нотариальная практика правильно исходит из того, что для оформления наследственных прав должны быть представлены: решение общего собрания коллектива о реорганизации сельскохозяйственного предприятия со списком участников долевой собственности, решение органов местного самоуправления о передаче сельскохозяйственных земель в общую собственность с

3. ДЕЛА О НАСЛЕДОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

планом земельного участка, свидетельство о праве собственности на земельную долю, выданное в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 г. N 177 либо с Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г., а также справка из сельскохозяйственного предприятия о том, что земельная доля не была внесена в уставный капитал.

Все перечисленные документы действительно необходимы для решения вопроса о выдаче свидетельства о праве на наследство, а в дальнейшем и при государственной регистрации прав на земельную долю органами юстиции. Без этих документов нельзя с определенностью сказать, кто же является собственником спорной земельной доли на момент открытия наследства.

В то же время в точном значении этого слова к числу правоустанавливающих можно отнести лишь акт органов местного самоуправления о передаче земли в общую собственность. Решение общего собрания трудового коллектива о круге лиц, имеющих право на земельную долю, и ее размере служило лишь базой для принятия указанного решения в органах местного самоуправления. Изложенное вытекает из Рекомендаций по подготовке и выдаче документов о праве на земельные доли и имущественные паи, одобренных Постановлением Правительства РФ от 1 февраля 1995 г., п. 18 которых момент возникновения права собственности на земельную долю определен датой принятия администрацией района решения о передаче земли в общую собственность участников (членов) сельскохозяйственной коммерческой организации (предприятия).

Данный вывод в полной мере согласуется со ст. 8 ГК, содержащей перечень оснований возникновения гражданских прав и обязанностей, в том числе и такое, как акт органов местного самоуправления.

Выдаваемые на основании Указа Президента РФ от 27 октября 1993 г. свидетельства о праве собственности на земельные доли были призваны закрепить и удостоверить уже существующие права бывших работников реорганизуемых колхозов и совхозов, поэтому их можно рассматривать в качестве правозакрепляющих или правоудостоверяющих документов.

Порядок получения земельных участков в собственность в настоящее время определен Федеральным законом от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" <1>, которым не предусмотрено бесплатной

передачи в собственность земельных участков. В связи с принятием данного Закона, а также ряда других (от 8 декабря 1995 г. N 193-ФЗ "О сельскохозяйственной кооперации" <2> и от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" <3>) все указанные выше Постановления Правительства РФ по реорганизации совхозов и колхозов утратили силу и не могут применяться, даже если реорганизация в свое время не была проведена.

<1> СЗ РФ. 2002. N 30. Ст. 3018.

<2> СЗ РФ. 1995. N 50. Ст. 4870.

<3> СЗ РФ. 2002. N 4. Ст. 251.

В Верховном Суде РФ гражданином К. была предпринята попытка оспорить правильность утраты Постановлений Правительства РФ, связанных с реорганизацией сельскохозяйственных предприятий. При этом К. в своем заявлении ссылался на то, что, являясь работником совхоза, фактически лишен права на имущество совхоза в виде имущественного и земельного пая, так как реорганизация хозяйства не проводилась. Рассмотрев дело по первой инстанции, Верховный Суд РФ своим решением от 13 марта 2003 г. в удовлетворении заявления отказал. В числе других доводов, послуживших основанием для отказа К. в его просьбе, Верховный Суд указал, что К. как работник совхоза мог реализовать свое право на бесплатное предоставление земельного участка только при его реорганизации в соответствии с действовавшим на тот период законодательством <1>.

<1> Дело N ГКПИ2003-124.

В том случае, если совхоз не был реорганизован, то его имущество является государственной собственностью. А в соответствии со ст. 217 ГК РФ и Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" передача земельных участков в собственность граждан предусмотрена только за плату.

Аналогичным образом следует подходить и к разрешению споров по искам граждан к местной администрации о понуждении к принятию постановлений о реорганизации сельскохозяйственных предприятий и наделении земельными долями работников этих хозяйств. Для этого были определены временные рамки, за пределами которых независимо от причин такая реорганизация, с учетом нового законодательства, исключена.

В числе основных принципов земельного законодательства в подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ провозглашен такой принцип, как единство судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, согласно которому все подобные объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В развитие этого принципа ст. 35 ЗК РФ содержит запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий и сооружений в случае, если они принадлежат одному лицу. Одновременно в п. 3 ст. 3 ЗК подчеркнуто, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным законодательством.

Все эти положения ЗК РФ не затрагивают общие правила наследования земельных участков, предусмотренные ГК РФ. С точки зрения гражданского права земельные участки и строения нельзя рассматривать как вещь и принадлежность, а также как сложную вещь в виде единого целого. Между ними, безусловно, имеется известная связь, которая в соответствии со ст. 35 ЗК должна учитываться при отчуждении

строений и земельных участков. Однако это самостоятельные объекты гражданского оборота (ст. 130 ГК). Поэтому завещание остается действительным и в том случае, если завещатель сделал отдельные распоряжения по поводу строения и земельного участка по своему усмотрению.

Кроме того, следует отметить, что подп. 5 ст. 1 ЗК, закрепивший принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, содержит оговорку "за исключением случаев, установленных федеральными законами". Таким исключением можно считать раздел ГК "Наследственное право", нормы которого не содержат каких-либо ограничений по распоряжению гражданином на случай своей смерти земельными участками и строениями.

Ничего чрезвычайного ситуация, когда право собственности на земельный участок и строение переходит к разным лицам, не содержит. Выход из нее в достаточной степени урегулирован главой 17 ГК. Суд, разрешая спор между собственником недвижимости, расположенной на земельном участке, и собственником этого участка, с учетом конкретных обстоятельств дела может признать за той или иной стороной право приобрести собственность другого участника конфликта либо установить условия пользования земельным участком собственником недвижимости на новый срок (ст. 272 ГК).

3.2. Наследование земельных участков, находящихся в общей совместной собственности

Общая собственность на имущество возникает из договора или закона и по общему правилу является долевой.

3. ДЕЛА О НАСЛЕДОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Образование общей собственности без определения долей (совместная собственность) допускается в случаях, прямо предусмотренных законом (п. 3 ст. 244 ГК РФ).

Действующим ГК РФ режим общей совместной собственности предусмотрен только для двух категорий граждан - супругов и членов крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 256, 257 ГК РФ).

При наследовании доли в общей долевой собственности действует общий порядок, без каких-либо особенностей, в том числе и для земельных долей (паев) бывших работников преобразованных колхозов и совхозов.

Несколько иная ситуация возникает, когда умирает участник общей совместной собственности. Наследник лишен возможности оформить свои наследственные права до определения доли умершего в общем имуществе, так как наследственное имущество переходит к наследникам по закону и по завещанию исключительно на праве долевой собственности. Это положение не может быть никем изменено в силу императивности закона, в том числе и по воле завещателя (ст. 1122 ГК).

В случае отсутствия спора доли в общей собственности определяются по соглашению между пережившим супругом либо членами крестьянского (фермерского) хозяйства с другими наследниками умершего участника общей совместной собственности на земельный участок. На основании достигнутого соглашения наследнику может быть выдано свидетельство о праве на наследство. Важно, чтобы указанному соглашению была придана письменная форма в виде документа, подписанного наследниками и участниками общей совместной собственности.

В тех случаях, когда вопрос о долях остается спорным, доля умершего сособственника определяется судом по иску любого заинтересованного лица.

Соглашения наследников об определении долей в общем имуществе не требуется, если пережившему супругу выдано свидетельство о праве на долю в совместно нажитом имуществе. В соответствии со ст. 75 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате пережившему супругу может быть выдано свидетельство о праве собственности на половину общего имущества супругов, но при обязательном извещении

наследников, принявших наследство.

Как видно из содержания данной статьи, в указанном случае размеры долей как пережившего супруга, так и наследодателя предполагаются равными и не поставлены в зависимость от получения на это согласия наследников. Вместе с тем такие наследники не лишены права обратиться в суд и разрешить в исковом порядке спор о долях и правильности выдачи свидетельства пережившему супругу. Точно такая же возможность сохраняется и у последнего, несмотря на полученное им свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе. Обращение в суд пережившего супруга может быть вызвано тем, что при получении свидетельства на половину общего имущества он действовал под влиянием заблуждения либо не придавал значения этому акту, тогда как в действительности вправе рассчитывать на все имущество или большую его часть.

Правила определения долей супругов в общем имуществе отнесены к предмету СК РФ, которым допускаются отступления от равенства долей исходя из интересов несовершеннолетних детей либо по иным заслуживающим внимания причинам, в частности если один из супругов не получал доходов по неуважительным причинам или расходовал общее имущество в ущерб интересам семьи (ст. 39 СК РФ).

В отличие от супружеского имущества доли членов крестьянского (фермерского) хозяйства в праве совместной собственности на имущество признаются равными, если соглашением между всеми ними не установлено иное (п. 3 ст. 258 ГК).

Наследование имущества члена крестьянского (фермерского) хозяйства обусловлено в законе рядом условий. Заключаются они в том, что доля в имуществе крестьянского (фермерского) хозяйства переходит на общих основаниях к наследникам умершего, если они также являются членами этого хозяйства. Причем наследование доли некоторыми из членов крестьянского (фермерского) хозяйства ведет к преобразованию общей совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства в их общую долевую собственность.

Наследник, который на момент открытия наследства не являлся членом крестьянского (фермерского) хозяйства, права на долю в имуществе не приобретает - он вправе претендовать на получение денежной компенсации соразмерно наследуемой доле, которая может определяться соглашением сторон либо судом (ст. 1179 ГК). В этом

случае доля умершего наследодателя в праве на земельный участок и другое имущество переходит к остальным членам крестьянского (фермерского) хозяйства. Допускается и другой вариант: наследник может быть принят в члены крестьянского (фермерского) хозяйства, и в этом случае указанная компенсация ему не выплачивается.

Смерть единственного члена крестьянского (фермерского) хозяйства ведет к наследованию на общих основаниях только тогда, когда никто из наследников не выразит желания продолжить ведение хозяйства. К наследнику, который выразит такое желание, переходит земельный участок и другое имущество крестьянского (фермерского) хозяйства, а другие наследники имеют право на получение денежной компенсации за долю в этом наследственном имуществе.

Не исключено, что сразу несколько наследников будут претендовать на имущество в целом для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Ни Гражданский кодекс, ни Федеральный закон от 11 июня 2003 г. N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" прямо не предусматривают преимущественного права того или иного наследника после смерти последнего члена такого хозяйства. Как представляется, спор между ними о преимущественном праве на получение имущества наследодателя должен решаться применительно к ст. 1168 ГК. Речь в ней идет о том, что преимущественным правом на неделимую вещь обладает тот из наследников, кто пользовался этим имуществом при жизни наследодателя либо являлся вместе с наследодателем участником общей собственности на это имущество.

3.3. Наследование земельных участков, принадлежащих на праве пожизненного наследуемого владения

Принадлежность гражданам земельных участков может быть основана на праве собственности, на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования либо аренды. В тех случаях, когда граждане имели земельные участки независимо от их целевого назначения на праве постоянного

3. ДЕЛА О НАСЛЕДОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

(бессрочного) пользования, они получили возможность начиная с 1991 г. обратиться с заявлением в соответствующую администрацию по месту нахождения земельных участков с просьбой о закреплении их в собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду по своему выбору.

Указом Президента РФ от 23 апреля 1993 г. N 480 "О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками" было уточнено, что при перерегистрации земельного участка, ранее бесплатно предоставленного в пользование гражданина, ему в собственность передается участок или его часть в пределах действующих на момент перерегистрации предельных норм предоставления земельных участков. Остальная часть по желанию гражданина либо выкупается им по договорной цене в собственность, либо передается ему в пожизненное наследуемое владение. Поэтому на практике нередко можно столкнуться с ситуацией, когда единый земельный участок при доме, в садоводческом товариществе, дачном кооперативе и т.д. может принадлежать гражданину на различных титулах, к примеру на праве собственности и праве пожизненного наследуемого владения. С принятием нового ЗК РФ предоставление земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения не допускается (ст. 21 ЗК). Вместе с тем такое право продолжает сохраняться на ранее приобретенные участки, при наследовании которых возникает целый ряд вопросов.

Во-первых, Федеральным законом "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" (ст. 30) установлен различный режим наследования для садовых, огородных и дачных земельных участков. Принадлежащие гражданам на праве собственности земельные участки наследуются по закону и завещанию. Принадлежащие на праве пожизненного наследуемого владения земельные участки могут переходить по наследству только по закону, т.е. наследование их по завещанию исключено.

Очевидно, что в настоящее время указанная норма Федерального закона утратила силу и не должна применяться, так как прямо противоречит положениям ст. 1181 ГК о наследовании земельных участков, принадлежащих гражданам на праве собственности или пожизненного наследуемого владения, на общих основаниях, без каких-либо изъятий. А согласно ст. 4 Федерального закона от 26 ноября 2001 г. "О введении в действие части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации" впредь до приведения законов и иных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, в соответствие с частью третьей Кодекса законы и иные нормативные акты Российской Федерации применяются постольку, поскольку они не противоречат части третьей Кодекса.

Во-вторых, в юридической литературе <1> высказано мнение о том, что в отличие от права общей собственности право общего владения законодательством не предусмотрено. По этой причине земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения не переходит по наследству к нескольким лицам, если земельный участок является неделимым, т.е. не может быть разделен между наследниками в натуре.

<1> Боголюбов С.А., Минина Е.Л. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. М.: НОРМА, 2002. С. 77.

Действительно, ГК РФ не содержит специальной нормы, посвященной нахождению этих земельных участков в пользовании и владении нескольких лиц. Но это исходя из положений ст. 8 ГК РФ совсем не исключает такой возможности, точно так же, как нахождение в общем владении земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования. Между тем споры о порядке пользования такими участками между гражданами являются наиболее распространенными. Критерии, которыми следует руководствоваться при разрешении такого рода споров, установлены ст. 35 ЗК РФ. Предусмотренный ст. 41 ЗК РФ объем прав по владению и пользованию земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования абсолютно одинаков. Их различие заключается только в том, что одни (на праве пожизненного наследуемого владения) переходят по наследству, а другие не переходят.

Аналогичный подход вполне допустим и к переходу земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения к нескольким наследникам независимо от его размера. Тот довод, что такой переход возможен только при условии делимости земельного участка, мало в чем убеждает. Для наследования любого имущества возможность его раздела, т.е. делимость, не имеет никакого значения. Все вопросы, связанные с перерегистрацией наследниками своего права на земельный участок, его разделом либо определением порядка пользования, относятся несколько к иной стадии, которая может (но не обязательно) последовать после того, как наследники оформят свои наследственные права. В силу принципа диспозитивности от самих наследников

зависит, оставаться ли им в режиме общего владения и пользования земельным участком либо выйти из него. Принуждать их к принятию того или иного решения никто не вправе.

И все же одно отличие в наследовании земельных участков на праве собственности и на праве пожизненного наследуемого владения существует. Связано это с тем, что субъектами наследования участка на праве пожизненного наследуемого владения могут быть только граждане в связи с тем, что земельные участки ранее предоставлялись только им безвозмездно из числа земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 21 ЗК). Это означает, что такие участки в отличие от принадлежащих гражданам на праве собственности не могут переходить по наследству к юридическим лицам как по закону, так и по завещанию. Других особенностей в наследовании земельных участков на праве собственности и на праве пожизненного наследуемого владения действующее законодательство не содержит.

3.4. Наследование и право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками

В силу норм главы 17 ГК право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком относится к числу ограниченных вещных прав. Граждане владеют и пользуются такими участками, но не могут ими распоряжаться, в том числе и завещать земельные участки на таком праве.

При переходе права собственности на строение вместе с этими объектами переходит и право пользования земельными участками. Такое положение содержалось в ст. 37 ЗК РСФСР 1991 г. и воспроизведено в ст. 35 ныне действующего ЗК. В случае перехода права собственности на строение к нескольким лицам к ним же переходит и указанное право на земельный участок. При определении порядка пользования общим участком учитываются доли сторон в праве собственности на строение или сложившийся порядок пользования земельным участком (п. 1 ст. 35 ЗК РФ).

Важно отметить, что переход прав на земельный участок после смерти наследодателя - собственника строения нельзя рассматривать как акт наследования, это не более чем один из частных случаев перехода прав на земельный участок при смене собственника строения, что предусмотрено ст. 35 ЗК РФ и 271 ГК РФ.

Разрушение дома или дачи полностью или частично в результате пожара либо ветхости не может препятствовать передаче земельного участка наследнику, если не проведена государственная регистрация прекращения права собственности на поврежденное строение (ст. 131 ГК РФ). На практике для регистрации прекращения права собственности на строение необходимы заявление собственника строения, документ технического учета и постановление главы местной администрации о ликвидации объекта недвижимости.

Точно такой же подход к переходу права на земельный участок должен быть и в тех случаях, когда наследодатель умер до окончания возведения строения. Независимо от степени готовности объекты незавершенного строительства наследуются на общих основаниях, и права на них подлежат государственной регистрации без каких-либо изъятий (ст. 25 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"). В противном случае наследник был бы лишен возможности достроить унаследованную недвижимость, а затем и нормально пользоваться ею, в том числе разместить на участке надворные постройки, коммуникации и т.п.

Ситуация в значительной степени усложняется, когда наследодатель, получив участок, до открытия наследства не приступил к его освоению и строительству, поскольку данная проблема ЗК РФ не урегулирована. Если исходить из общих положений ГК РФ (ст. 417), то право землепользования в таких случаях прекращается со смертью наследодателя и переходить к другим лицам по закону не может. Возникает вопрос: насколько это справедливо по отношению к наследникам, членам семьи умершего либо к тем гражданам, кто имеет льготы и нуждается в получении земельных участков?

Судебная практика по спорам о праве на такой участок между указанными лицами и местной администрацией является противоречивой, что во многом объясняется, как отмечено выше, неурегулированностью в целом этой проблемы.

Эта же ситуация может принципиально измениться, если наследодатель обратился с заявлением о передаче ему земельного участка в собственность на основании п. 5 ст. 20 ЗК РФ, но умер до вынесения соответствующего решения. Учитывая, что право гражданина на приватизацию земельного участка является безусловным, по аналогии с практикой применения Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. N 8 с дальнейшими изменениями) такой участок можно рассматривать как объект недвижимости, подлежащий наследованию на общих основаниях.

3.5. Особенности применения норм процессуального права

Разрешение дел о наследовании земельных участков имеет ряд процессуальных особенностей, первая из которых связана с подсудностью. По общему правилу территориальной подсудности исковые заявления для рассмотрения предъявляются в суд по месту жительства ответчика. Для требований по поводу прав на земельные участки предусмотрена исключительная подсудность - такие споры отнесены к подсудности судов по месту нахождения земельных участков (ч. 1 ст. 30 ГПК). Обращение в суд с нарушением правил о подсудности является основанием для возвращения искового заявления истцу (п. 2 ч. 1 ст. 135 ГПК). Подсудность дел о праве на земельный участок зависит как от места нахождения его, так и от стоимости. Последний фактор служит критерием для разграничения компетенции судов различного уровня - мировых судей и районных судов.

Вместе с тем следует учитывать, что не все наследственные требования подлежат оценке, хотя они по своему характеру являются имущественными. К примеру, при оспаривании завещания по тем мотивам, что завещатель был недееспособен либо допущены нарушения при его составлении, истец одновременно может просить о признании за ним права собственности на земельный участок. Но те же исковые требования могут ограничиваться только признанием завещания недействительным, это ведет к утрате ценового характера спора независимо от того, что завещано - земельный

3. ДЕЛА О НАСЛЕДОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

участок или иное имущество. Такие требования должны рассматриваться районными судами по общему правилу о территориальной подсудности, т.е. по месту нахождения ответчика. При положительном решении суда права на земельный участок могут быть оформлены в нотариальном порядке, а в случае спора - судом с учетом ранее состоявшегося решения.

Среди других споров о наследстве некоторые особенности предусмотрены п. 2 ст. 1131 ГК РФ для дел о признании завещания недействительным.

Во-первых, они возбуждаются по иску лица, права и интересы которого (действительные или предполагаемые) нарушены этим завещанием. К числу таких лиц относятся прежде всего наследники по закону и наследники по другому завещанию, отказополучатели, а также иные лица, как физические, так и юридические. Так, в судебной практике не редкость ситуация, когда завещание земельного участка оспаривается бывшим супругом, владельцами соседних участков, сельскохозяйственными организациями в отношении земельных долей бывших членов реорганизованных колхозов и совхозов и т.п.

Во-вторых, обращение в суд с иском о признании завещания недействительным допускается только после открытия наследства. Это объясняется тем, что завещание как сделка не порождает для лица, совершившего его, никаких обязанностей. Он вправе и без обращения в суд в любое время изменить или отменить ранее составленное завещание. У других лиц, в частности наследников, субъективное право возникает только после открытия наследства. Тем самым их обращение в суд с такими исками при жизни завещателя не только было бы беспредметным, но и вело бы к нарушению гарантированной законом свободы и тайны завещания (ст. 1123 ГК РФ).

По своему составу круг указанных лиц значительно шире, чем круг имеющих право обращаться в суд с заявлением в порядке особого производства по поводу нотариальных действий (ст. 310 ГПК РФ). К числу последних судебная практика всегда относила только две категории лиц - тех, кому отказано в совершении нотариальных действий, и тех, в отношении которых они совершены. Все другие граждане и организации, чьи права и охраняемые интересы были затронуты нотариальным действием, вправе защитить их путем обращения в суд с соответствующим иском (п. 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17 марта 1981 г. N 1).

Другая особенность рассмотрения этих дел состоит в том, что независимо от содержания искового заявления и позиции истца к участию в деле должны быть привлечены все наследники умершего собственника либо владельца земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения. Это вызвано тем, что в силу ст. 1164 ГК РФ, если наследственное имущество переходит к нескольким наследникам, оно поступает в их общую долевую собственность. То есть речь идет об их обязательном процессуальном соучастии как лиц, имеющих общие права и обязанности (п. 1 ч. 2 ст. 40 ГПК РФ). Так, если заявлен иск о праве на земельный участок того или иного лица, к примеру бывшей супруги, и, как следствие, исключение его из наследственной массы, это затрагивает интересы всех наследников; точно в такой же степени - когда имущество завещано в пользу нескольких лиц, но иск о признании завещания недействительным предъявлен только к одному из наследников.

Поэтому на стадии принятия искового заявления необходимо выяснять круг всех наследников, имеющих право наследования в связи с открытием наследства. В этих же целях необходимо запросить из нотариальной конторы или у нотариуса по месту открытия наследства наследственное дело, которое может содержать ценную информацию об имеющихся наследниках и принятии ими наследства. Это тем более важно, что истец не всегда заинтересован в предоставлении сведений о других наследниках и не несет по закону никакой ответственности за сокрытие такой информации. Несоблюдение указанных требований при удовлетворении иска может привести к разрешению вопроса о правах и обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле, что является безусловным основанием к отмене решения суда (п. 4 ч. 2 ст. 364 ГПК).

Процессуальное соучастие предполагает для наследников статус соистцов либо соответчиков, т.е. стороны по делу. Привлечение их на практике в качестве третьих лиц не вытекает из закона. Для третьих лиц, не заявляющих самостоятельного требования, характерно то, что решение по делу является основанием для дальнейшего определения их прав и обязанностей, тогда как права и обязанности сторон, в том числе соучастников, определяются окончательно в этом процессе. Даже в тех случаях, когда третье лицо (не наследник) выступает с собственным иском, его требование является самостоятельным и не влечет за собой процессуальное соучастие. Эту разницу в процессуальном положении указанных участников необходимо учитывать уже на стадии принятия искового заявления и не допускать их смешения.

Несмотря на то что каждый из наследников, являясь соистцом, выступает от своего имени самостоятельно, при определении цены иска следует исходить в целом из стоимости наследственного имущества, на которое они претендуют. Это может иметь значение для определения родовой подсудности дела - мировому судье или районному

суду.

Судебное решение, которым разрешается спор по существу, должно по своему изложению соответствовать требованиям ст. 198 ГПК и содержать исчерпывающий вывод по материально-правовому требованию истца. Резолютивная часть при удовлетворении иска о праве на земельный участок должна содержать сведения о его местоположении (адресе), площади и кадастровом номере. Все эти данные необходимы для внесения сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации.

В силу п. 2 ст. 8 ГК права на земельные участки возникают с момента регистрации соответствующих прав на него. Если истцом оспорено право на земельный участок другого лица, суду необходимо признавать недействительными и нотариальные свидетельства о праве на наследство. Одновременно суд обязан указать на те правовые последствия, которые влечет за собой признание за истцом права на земельный участок. Речь может идти об аннулировании ранее произведенной государственной регистрации в отношении этого земельного участка (п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 г. "О судебном решении"). Практика органов юстиции такова, что само по себе признание права на земельный участок без аннулирования предыдущей регистрации недостаточно для перерегистрации прав на недвижимость нового собственника.

Если эти вопросы не были разрешены при вынесении основного решения, суд не лишен возможности по заявлению заинтересованного лица либо по собственной инициативе вынести дополнительное решение. Однако такая возможность ограничена рядом условий. Вопрос о принятии дополнительного решения может быть поставлен только до вступления в законную силу решения по делу, и такое решение может вынести только тот состав суда, которым было принято решение по этому делу. При отказе суда в вынесении дополнительного решения или невозможности его вынесения заинтересованное лицо вправе заявить самостоятельный иск о признании регистрации недействительной.

На практике, как уже отмечалось, довольно распространены дела о признании права на земельный участок в связи с тем, что утрачены правоустанавливающие документы либо наследодателем не были зарегистрированы свои права на объект недвижимости. Если не имеется спора о праве, то выход из этой ситуации возможен путем установления юридического факта владения наследодателем земельным участком на праве собственности либо на праве пожизненного наследуемого владения. Дела особого

производства, к числу которых относятся и дела об установлении фактов, имеющих юридическое значение, составляют подсудность районных судов. При наличии спора вопрос о юридическом факте выступает в качестве составной части требования о признании за истцом права собственности на земельный участок. Поскольку установление данного факта необходимо для разрешения спора о праве, то, с одной стороны, в целом он должен разрешаться по правилам, определяющим подсудность спора о праве на земельный участок, а с другой - резолютивная часть должна содержать только решение по существу. Включения в резолютивную часть отдельного решения по тому или иному юридическому факту в этом случае не требуется.

Согласно ч. 3 ст. 196 ГПК суд принимает решение только по заявленным истцом требованиям. Однако суд может выйти за пределы заявленных требований в случаях, предусмотренных федеральным законом. Специфика наследственных дел не всегда позволяет суду разрешать споры в рамках заявленного искового требования. Так, при изложении своей последней воли завещатель вправе сделать несколько распоряжений о судьбе принадлежащего ему имущества, но предметом спора могут стать не все, а только одно из них.

К примеру, детям от первого брака умерший Д. завещал все свое имущество: сыну - дачный участок с постройками, а дочери - квартиру. По иску бывшей супруги В. суд исключил из наследственной массы квартиру в связи с допущенными нарушениями при ее приватизации. Признание завещания недействительным только в этой части, как это было заявлено В., означало бы лишение дочери наследства, что явно входило бы в противоречие с желанием наследодателя завещать детям свое имущество примерно в равных долях. Такое завещание должно признаваться недействительным в целом исходя из положений п. 4 ст. 1131 ГК, в соответствии с которым недействительность отдельного распоряжения не влечет недействительности завещания в целом, если можно предположить, что остальные распоряжения были бы включены в завещание и при отсутствии распоряжений, являющихся недействительными. Поэтому когда оспаривается одно из завещательных распоряжений, решение суда в целом по завещанию должно приниматься независимо от позиции истца с учетом подлинной воли наследодателя, самостоятельности и взаимосвязи завещательных распоряжений, а также других конкретных обстоятельств.

Суммируя изложенное, можно прийти к следующим выводам:

1. Земельные участки, принадлежащие наследодателю на праве собственности либо праве пожизненного наследуемого владения, независимо от целевого назначения,

3. ДЕЛА О НАСЛЕДОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

разрешенного режима использования и охраны, ограничений по предельному размеру для одного лица и т.п. наследуются на общих основаниях.

2. В качестве объекта наследования может выступать земельный участок, который отведен на местности, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке. В тех случаях, когда право на участок принадлежало нескольким лицам, в качестве наследства будет выступать доля в праве общей собственности на земельный участок, в том числе земельная доля, полученная бывшими работниками совхозов и колхозов при реорганизации сельскохозяйственных предприятий, при условии, что она не внесена в уставный капитал сельхозпредприятия либо наследодатель не распорядился своей долей при жизни иным образом.

3. В случае смерти участника общей совместной собственности (супруга либо члена крестьянского (фермерского) хозяйства) его доля может быть определена по соглашению между пережившим супругом либо членами крестьянского (фермерского) хозяйства с другими наследниками. На основании достигнутого соглашения наследнику может быть выдано нотариусом свидетельство о праве на наследство. В случае спора доля умершего сособственника определяется судом по иску любого заинтересованного лица. По общим правилам наследования доля умершего члена крестьянского (фермерского) хозяйства может перейти только к наследникам - членам крестьянского (фермерского) хозяйства. Другие наследники имеют право на получение денежной компенсации соразмерно доле наследодателя в имуществе крестьянского (фермерского) хозяйства. Компенсация не выплачивается в случае принятия наследника в члены хозяйства.

4. Провозглашенный ЗК РФ принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов не затрагивает общих правил о наследовании недвижимости, включая земельные участки и расположенные на них строения.

5. Земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения переходит по наследству в общем порядке независимо от его делимости и числа наследников.

6. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком относится к числу ограниченных вещных прав, не наследуется. Следуя судьбе строения, оно переходит к его новому собственнику, образуя при наследовании частный случай перехода прав на земельный участок при смене собственника строения (ст. 35 ЗК, 271 ГК).

7. На дела о признании права на земельный участок распространяются правила об исключительной территориальной подсудности. Такие споры рассматриваются судом по месту нахождения земельного участка в зависимости от цены иска мировым судьей либо районным судом.

8. Независимо от позиции и мнения истца судом к участию в деле должны привлекаться все заинтересованные лица в порядке процессуального соучастия в качестве соистцов или соответчиков.

9. При принятии решения о праве на земельный участок суд не всегда связан рамками требований искового заявления. Резолютивная часть такого решения должна содержать сведения в отношении вида прав на земельный участок, его местоположения (адреса), площади, кадастрового номера, необходимые для последующей его государственной регистрации. В обязательном порядке следует признавать недействительной ранее произведенную регистрацию прав на спорный земельный участок (при ее наличии) как последствие принимаемого решения.