

### 27. Право пожизненного наследуемого владения

Институт пожизненного наследуемого владения земельным участком предусмотрен в ст. 21 ЗК Российской Федерации, согласно которой под правом пожизненного наследуемого владения понимается постоянное владение и пользование земельным участком, передаваемым по наследству.

При этом земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения предоставляется безвозмездно и только из тех земель, которые находятся в государственной либо муниципальной форме собственности.

На праве пожизненного наследуемого владения земельный участок может принадлежать только юридическим лицам.

В соответствии с п. 1 ст. 21 Земельного кодекса право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином Российской Федерации до введения в действие Земельного кодекса, сохраняется без каких-либо изменений.

При этом предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие ЗК РФ не допускается.

В Гражданском кодексе Российской Федерации содержится норма, согласно которой право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной либо муниципальной собственности, приобретает гражданами в порядке, который предусмотрен земельным законодательством (ст. 265 ГК Российской Федерации).

Норма гражданского права предусматривает возможность обладания земельным участком на праве пожизненного наследуемого владения только для физических лиц, но не для организаций, предприятий и учреждений.

Пункт 1 ст. 21 ЗК РФ устраняет возможность предоставления гражданам земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие этого Кодекса. В то же время в п. 1 ст. 21 содержится прямой запрет на приобретение права пожизненного наследуемого владения по административно-правовым основаниям (предоставление) после вступления в силу ЗК РФ.

Возникновение права пожизненного наследуемого владения на основании гражданско-правовых сделок регулируется п. 2 этой статьи. Одновременно п. 1 содержит правовую норму, гарантирующую сохранение гражданами ранее приобретенных ими прав пожизненного наследуемого владения. Содержащаяся в ст. 265 ГК РФ отсылка к земельному законодательству в части установления оснований возникновения права пожизненного наследуемого владения и вытекающий из этого приоритет соответствующих положений ЗК РФ осложняют определение гражданско-правовых способов возникновения и перехода права пожизненного наследуемого владения.

Объектом наследственного преемства будет не сам земельный участок, а право на него (ст.ст. 18, 128 ГК РФ).

Пункт 2 ст. 21 ЗК РФ определяет также основания государственной регистрации

перехода права пожизненного наследуемого владения по наследству. Регистрация производится на основании свидетельства о праве на наследство.

Пункт 3 этой статьи предоставляет гражданам, имеющим земельные участки в пожизненном наследуемом владении, право на однократное безвозмездное приобретение их в собственность. Основания и порядок реализации этого права аналогичны установленным в п. 5 ст. 20 ЗК РФ.

Под правом владения принято понимать право фактического обладания вещью.

Статья 266 ГК РФ закрепляет право субъекта права пожизненного наследуемого владения возводить на соответствующем земельном участке здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

Пункт 1 ст. 267 ГК предусматривает возможность совершения владельцем земельного участка двух видов сделок на праве распоряжения земельным участком: аренды земельного участка и безвозмездного срочного пользования земельным участком.