

Гасанов Заур Уфатович

**НАСЛЕДОВАНИЕ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА НИХ**

Специальность 12.00.03. – гражданское право; предпринимательское право;
семейное право; международное частное право.

Автореферат

диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук

Казань – 2013

Работа выполнена в Федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего профессионального образования «Казанский (Приволжский) федеральный университет» на кафедре экологического, трудового права и гражданского процесса юридического факультета

Научный руководитель:

Доктор юридических наук, профессор, зав. кафедрой экологического, трудового права и гражданского процесса юридического факультета

Сафин Завдат Файзрахманович

Официальные оппоненты:

Доктор юридических наук, доцент, декан юридического факультета ФГБОУ ВПО «Ульяновский государственный университет» **Морозов Сергей Юрьевич**

Кандидат юридических наук, доцент, зав. кафедрой гражданского права Казанский филиал ФГБОУ ВПО «Российская академия правосудия» **Закиров Радик Юрьевич**

Ведущая организация:

ФГКОУ ВПО «Санкт-Петербургский университет Министерства внутренних дел Российской Федерации»

Защита состоится 19 декабря 2013 года в «13» часов «00» минут на заседании диссертационного совета Д 212.081.26 в ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» по адресу: 420008, РТ, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18, ауд. 335.

С диссертацией можно ознакомиться в читальном зале библиотеки Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Казанский (Приволжский) федеральный университет».

Электронная версия автореферата размещена на официальном сайте «Казанского (Приволжского) федерального университета» <http://www.kpfu.ru>

Автореферат разослан «___» _____ 2013 года.

Ученый секретарь диссертационного совета
кандидат юридических наук, доцент

Г.Р. Хабибуллина

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертационного исследования. Земельный участок и имущественные права на него являются теми материальными благами, теми объектами гражданского оборота, которые всегда востребованы вне зависимости от общественной формации и системы ценностей на тех или иных этапах развития общества. При этом, выступая в гражданском обороте, земельный участок может одновременно выступать как объект вещных прав, характеризуя отношения субъекта к земельному участку, так и объектом обязательственных прав при оценке отношения между субъектами по поводу земельного участка.

Земельный участок является особым объектом гражданского оборота в силу его «особо ценного характера», придаваемым ему законодателем в рамках категории «недвижимых вещей» в ст.130 ГК РФ. Особый характер земельных участков предполагает особые требования к субъектам, обладающими на них соответствующими вещными и обязательственными правами. Исследование такого характера земельных участков наиболее актуально в аспекте перехода прав на них. В этой связи интерес представляет процесс перехода земельного участка и имущественных прав на него в порядке наследования как одной из возможных форм универсального правопреемства. Подобный подход подтверждается положениями главы 65 ГК РФ - наследование отдельных видов имущества, прежде всего, положениями ст. 1181 ГК РФ (Наследование земельных участков) и ст. 1182 ГК РФ (Особенности раздела земельного участка).

Наследование земельных участков и имущественных прав (переход вещных прав, переход обязательственных прав) на земельные участки имеет межотраслевой характер и предполагает наличие одновременного регулирующего воздействия двух отраслей законодательства: гражданского и земельного. При этом нормы гражданского законодательства устанавливают способы перехода земельных участков и имущественных прав на земельные участки, в то время как нормы земельного законодательства определяют ограничения по оборотоспособности земельных участков и имущественных прав на них. Здесь наблюдается существенное воздействие ограничений на свободу оборотоспособности земельных участков. Соотношение гражданского и земельного законодательства в вопросе оборотоспособности земельных участков на примере их наследования до настоящего времени не было предметом серьезных научных изысканий.

Особый характер земельных участков как объектов гражданских прав, определенные ограничения их оборотоспособности, необходимость в связи со всем этим обеспечения интересов субъектов отношений, возникающих по поводу земельных участков и перехода прав на них, предопределяет постановку перед гражданским и земельным правом специфической социальной функции защиты сторон соответствующих правоотношений. Данная функция реализуется среди прочего посредством деятельности нотариусов. В процедуре наследования, в том числе наследования земельных участков, роль нотариуса является определяющей с позиции достижения целей указанной социальной функции.

Как свидетельствует нотариальная практика, присутствует противоречивая картина в области наследования, а также сделок, связанных с оборотом земельных участков. За последние годы продолжается рост наследственных действий в нотариальной практике на фоне уменьшения роли нотариуса в земельных правоотношениях. Довольно высокими являются позиции в системе статистических показателей нотариальных действий, связанных с наследованием имущества. Основная масса нотариальных действий, обеспечивающих оформление и закрепление наследственных прав, связана с выдачей свидетельств о праве на наследство. Например, в 2011 г. было совершено 3380442 нотариальных действий соответствующей направленности (4,39% от общего количества нотариальных действий). Количество удостоверенных завещаний составило 692 817 и уменьшилось незначительно – на 9 %, в сравнении с показателями 2010 года, и на 20,14% в сравнении с показателями 2007 года. В этот же период сохранилась тенденция сокращения численности удостоверенных договоров об отчуждении земельных участков со строениями. По сравнению с 2005 годом общая численность указанных нотариальных действий уменьшилась на 61,4%¹.

К сожалению, изменения гражданского законодательства 2012 года не учитывают сокращение роли правового института нотариата в гражданских правоотношениях и не используют весь потенциал данного института в процедуре наследования. Так, согласно положению ч. 3 ст. 8.1. ГК РФ (в ред. ФЗ от 30.12.12. №301-ФЗ), устанавливающего процедуру государственной регистрации прав на имущество, имеется лишь указание на то,

¹ Аналитическая записка к статистическому отчету «О деятельности нотариальных палат субъектов Российской Федерации и нотариусов, занимающихся частной практикой в 2011 году» [Электронный ресурс] // Федеральная нотариальная палата. – Режим доступа: /www.notariat.ru/, свободный. – Проверено 10.01.2013.

что в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена. Запись в государственный реестр вносится при наличии заявлений об этом всех лиц, совершивших сделку, если иное не установлено законом.

Таким образом, анализ уменьшения количества совершаемых нотариальных действий, в общем, и сокращение, практически наполовину, участия нотариуса в земельных правоотношениях говорит о том, что потенциал правового института нотариата до конца еще не реализован², тем более законодателем не до конца осознана возможная роль нотариуса в земельных правоотношениях, в общем, и при наследовании земельного участка и имущественных прав на него, в частности.

В связи с проводимой в настоящее время реформой гражданского законодательства, актуальной является абсолютная терминологическая точность и ясность в юридических конструкциях, в том числе в вопросе о переходе прав на земельные участки при наследовании. Ст. 1112 ГК РФ в абз. 1 определяет состав наследства через перечисление таких объектов, как «вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности». Если, согласно со ст.130 ГК РФ, ассоциировать земельные участки с «вещами», то возникает вопрос об «имущественных правах» по поводу земельных участков. Что составляет понятие «имущественных прав», какова при этом специфика вещных и обязательственных прав в составе этих прав? Какое юридическое значение в сопоставлении со ст. 1112 и 130 ГК РФ имеет положение ст. 1181 ГК РФ о том, что принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется при этом на общих основаниях? Неслучайным является сам факт указания законодателем на общий характер наследования земельных участков и имущественных прав на них, что не исключает наличие специфики в отдельных процедурах перехода имущества в порядке универсального правопреемства. Эти вопросы требуют научного прояснения при их соответствующем рассмотрении в прикладном аспекте.

² В частности, из 76 882 010 нотариальных действий, совершенных в РФ в 2011 году: 54,5% занимали свидетельствование верности копий и выписок из них, 12 % свидетельствование верности подписи на документах и банковских карточках, 9 % свидетельствование доверенностей / [Электронный ресурс] // Федеральная нотариальная палата. – Режим доступа: /www.notariat.ru/, свободный. – Проверено 10.01.2013.

Все вышеуказанное предопределяет актуальность исследования наследования земельного участка и имущественных прав на него.

Степень научной разработанности темы исследования. Наследование земельных участков и имущественных прав на земельные участки является предметом совместного изучения отраслевых наук гражданского права (определение права собственности и иных вещных прав на земельные участки, процедура наследования), земельного права (целевое назначение земельного участка).

В науке гражданского права исследовались отдельные аспекты наследования земельных участков и имущественных прав на земельные участки. В частности, можно выделить исследования, посвященные общим вопросам наследования земельных участков (Шишмарева Т.П., Мананников О.В., Писарев Г.А., Буряков В.Н., Вавилин Е.В. и др.).

Однако анализ этих и подобных работ указывает на то, что в науке гражданского права не рассматривался вопрос о межотраслевом характере института наследования земельных участков и имущественных прав на земельные участки. Отсутствуют работы, раскрывающие гражданско-правовой механизм наследования земельных участков и имущественных прав на земельные участки с точки зрения теории юридических процедур и анализа субъектного состава при наследовании земельных участков и имущественных прав на земельные участки. Важным является при этом сопоставление частных и публичных начал в правовом регулировании отношений по наследованию земельных участков, что до настоящего времени в полном объеме проведено не было.

Объект и предмет исследования. Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в связи с переходом земельного участка и имущественных прав на него в порядке универсального правоприменения.

Предметом исследования выступает доктрина, нормы гражданского законодательства, регулирующие наследственные правоотношения, а также нормы земельного законодательства, закрепляющие ограничение оборотоспособности земельных участков, судебная и нотариальная практика.

Цель и задачи исследования. Цель настоящего диссертационного исследования является формирование комплексного научного представления о наследовании земельных участков и имущественных прав на земельные участки с учетом современного состояния действующего законодательства, доктрины, судебной и нотариальной практики.

Для реализации данной цели поставлены следующие задачи:

- сформулировать понятие земельного участка как объекта наследования;

- выявить и охарактеризовать особенности имущественных прав на земельные участки как объектов наследования;
- определить значение института ограничения оборотоспособности земельных участков и имущественных прав на них на порядок наследования;
- выявить и показать особенности субъектного состава участников наследственных правоотношений по поводу земельных участков и имущественных прав на них;
- установить перечень прав, вытекающих из вещных и обязательственных правоотношений, которые могут быть объектом наследования;
- раскрыть особенности процедуры открытия наследства, процедуры принятия наследства при наследовании земельных участков и имущественных прав на них;
- сопоставить фактические составы ст. 130, 1112, 1181, 1182 ГК РФ, а также соответствующие нормы земельного законодательства.

Теоретическая основа диссертационного исследования. Общетеоретическую основу исследования составили труды следующих отечественных специалистов: С.С.Алексеева, С.Н.Братуся, Д.А.Липинского, М.Н.Марченко, В.Н.Протасова, Ю.А.Тихомирова, и др.

Были использованы достижения науки гражданского права: О.Е.Блинкова, В.В. Витрянского, О.С.Иоффе, В.И.Кофмана, Г.К.Матвеева, В.П.Мозолина, В.Ф.Попондопуло, З.Ф.Сафина, А.П.Сергеева, Е.А.Суханова, Ю.К.Толстого, М.Ю.Чельшева и др.

Автором также использовались специальные работы, посвященные наследованию земельных участков и имущественных прав на земельные участки таких авторов, как Т.П.Шишмарева, О.В.Мананников, Г.А.Писарев, В.Н.Буряков, И.Н.Плотникова.

Методологическая основа диссертационного исследования. Методологическую основу диссертационного исследования составили общие положения науки гражданского права. При исследовании использовались следующие методы научного познания: межотраслевой, диалектический, социологический, исторический метод. Межотраслевой метод раскрывает основные формы проявления межотраслевых связей института наследования земельных участков и имущественных прав на земельные участки: на уровне правовых норм, в отношении юридических фактов, в рамках правоотношений, на стадии правоприменения.

Посредством диалектического метода раскрывается всеобщая взаимосвязь движения и развития института наследования земельных участков и имущественных прав на земельные участки как результата внутреннего противоречия общества.

Социологический

метод отражает промежуточный, количественный результат, характеризующий состояние правового института наследования земельных участков и имущественных прав на земельные участки на том или ином этапе своего развития. Исторический метод позволяет проследить тенденции развития правового института наследования земельных участков и имущественных прав на земельные участки.

Эмпирическая основа диссертационного исследования. Эмпирическую основу исследования составили материалы правоприменительной практики Конституционного Суда РФ, судов общей юрисдикции и арбитражных судов, а также нотариальных органов.

Научная новизна исследования. В результате проведенного диссертационного исследования определены сущностные особенности наследования земельных участков и имущественных прав на земельные участки. При этом в диссертации развита теория юридических процедур, в частности, автором сделан и обоснован вывод о существовании процедурных гражданско-правовых норм, регулирующих наследование земельных участков и имущественных прав на них. В работе проанализирован субъектный состав участников наследственных правоотношений и выявлена специфика реализации двух отраслей законодательства: гражданского и земельного.

Научная новизна исследования выражается и конкретизируется в следующих **положениях, выносимых на защиту:**

1. Наследование земельного участка представляет собой систему особых юридических процедур, направленных на передачу земельного участка новому собственнику и универсальный переход прав на него. Особый характер таких процедур обусловлен специальным правовым режимом земельного участка как специфического объекта гражданских прав. Указанные процедуры характеризуются существенным влиянием императивных начал (нормы земельного законодательства) на частно-правовые начала (нормы гражданского законодательства) в правовом регулировании наследования земельных участков и имущественных прав на них.

2. Составляя основу категории «недвижимое имущество» («недвижимые вещи», «недвижимость»), в соответствии со ст. 130 ГК РФ), земельный участок выделяется среди

других видов такого имущества своим специальным целевым назначением. Исходя из этого, можно выделить основные характеристики земельного участка как объекта наследственных правоотношений:

(1) индивидуализированность – то есть каждый земельный участок имеет свои границы, установленные в соответствии с законом. Исходя из такой характеристики, как индивидуализированность, можно сделать вывод также о предоставлении судебной защиты в отношении конкретно-определенного объекта в случае нарушения либо угрозы нарушения прав.

(2) целевое назначение – может быть использован, индивидуализирован и включен в гражданский оборот только земельный участок, отнесенный к какой либо категории.

3. «Целевое назначение» земельного участка обуславливает ограничение оборотоспособности земельных участков в рамках наследственных отношений. Это подтверждается положениями ст. 1181 и 1182 ГК РФ, которые, однако, содержат лишь самую общую отсылочную норму на порядок, установленный гражданским законодательством. Ограничения, прежде всего, следуют из предписаний земельного законодательства, из анализа содержания которого можно сделать вывод о наличии двух видов подобных ограничений:

Во-первых, «условные» ограничения, вытекающие из необходимости целевого использования земельного участка. Данные «условные» ограничения предполагают необходимость соблюдения собственником земельного участка, прежде всего, наследником земельного участка, ряда дополнительных правил поведения, установленных земельным законодательством, при этом правомочия по владению, пользованию, распоряжению не ограничиваются.

Во-вторых, ограничения, устанавливающие прямой запрет собственнику земельного участка на совершение действий по владению, пользованию, распоряжению земельным участком. В данном случае, в отличие от «условных» ограничений, при которых правомочие правообладателя не ограничивается, закон устанавливает строго определенные условия, рамки поведения, которые собственник земельного участка переступить не может.

4. Среди имущественных прав на земельный участок, переходящих в порядке наследования в развитие положения ст. 1112 и ст. 130 ГК РФ, следует выделять обязательственные (аренда, рента) и вещные (право пожизненного наследуемого владения участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитут).

Если переход обязательственных прав от одного лица к другому во многом зависит, прежде всего, от свободного усмотрения сторон соответствующего обязательства, то в отношении вещных прав (ограниченно вещных прав) действуют специальные правила. Последние существенно ограничивают переход таких прав.

5. В наследственных правоотношениях, в отношении земельных участков и имущественных прав на них, можно выделить пять групп субъектов: (1) наследодатель; (2) наследник; (3) нотариус; (4) суд, реализующий специфические задачи, применительно к наследственным правоотношениям; а также (5) лиц и государственные органы, способствующие реализации наследственных правоотношений. При этом включение нотариуса в наследственные правоотношения преследует достижение социальной (защитной) функции государства, выраженной в обеспечении перехода прав и обязанностей в порядке универсального правопреемства.

6. Оборотоспособность, в том числе возможность быть переданным в порядке наследственного, универсального правопреемства, накладывает на наследника, как нового собственника, ряд обременений публичного и частно-правового характера. В связи с этим сформулировано авторское определение наследника, при наследовании земельных участков и имущественных прав на них. Наследником земельного участка и имущественного права на него является физическое лицо, приобретающее земельный участок и имущественное право на него в порядке универсального правопреемства на основе закона или завещания и обладающее особым набором обязанностей публично-правового характера. Последние связаны с необходимостью обеспечения сохранности земельного участка и его целевого назначения, использования его надлежащим образом, соблюдения норм природоохранного законодательства.

7. Круг недопустимых наследников земельных участков и имущественных прав на них является шире, чем при наследовании иных объектов гражданских прав. Помимо недостойных наследников сюда относятся субъекты, не наследующие имущество и имущественные права наследодателя. Этих наследников можно условно охарактеризовать в качестве наследников, лишенных права наследования на основании закона, т.е. не имеющих право на получение в порядке универсального правопреемства на праве собственности или праве пожизненного наследуемого владения земельных участков. К их числу можно отнести: иностранных граждан; лиц без гражданства; иностранных юридических лиц; юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля

иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более, чем 50 процентов.

8. Динамика наследственных правоотношений в отношении земельных участков и имущественных прав на них наследодателем определяется исходя из следующих факторов:

Во-первых, имущественный фактор. В состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности;

Во-вторых, временной фактор. Днем открытия наследства является день смерти гражданина. Именно с этого момента у наследника возникают как права, так и обязанности частного-правового и публично-правового характера.

В-третьих, пространственный фактор. Местом открытия наследства является место нахождения земельного участка.

В-четвертых, субъектный фактор. К наследованию по закону могут призываться граждане, находящиеся в живых в день открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и состоящие в родственных отношениях (одна из семи очередей) либо отношениях иждивения (право на обязательную долю) с наследодателем. Несмотря на отсутствие прямого указания в законе, наследник обязан иметь необходимые качества пользователя, обеспечивающие надлежащее владение и пользование земельным участком.

В-пятых, возможность свободного распоряжения земельным участком посредством совершения односторонней сделки - завещания.

9. Анализ уменьшения количества совершаемых нотариальных действий, в общем, и сокращение, практически наполовину, участия нотариуса в земельных правоотношениях говорит о том, что потенциал правового института нотариата до конца еще не реализован, тем более законодателем не до конца осознана возможная роль нотариуса в земельных правоотношениях в общем, и при наследовании земельных участков в частности.

10. Основания наследования земельных участков и имущественных прав на них, 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.

Субъективные основания наследования земельных участков связаны с личностными характеристиками наследников: их количество, наличие гражданства РФ и др.

Теоретическая значимость исследования. Полученные в ходе исследования выводы развивают существующие в цивилистической науке представления о наследовании земельных участков и имущественных прав на земельные участки. Указанные выводы могут стать основой для дальнейших межотраслевых исследований соотношения гражданского и земельного законодательства.

Практическая значимость исследования. Практическая значимость исследования состоит в том, что полученные в ходе исследования положения и выводы могут быть положены в основу предложений по оптимизации гражданского и земельного законодательства. Данные предложения направлены на решение актуальных проблем развития правового института наследования земельных участков и имущественных прав на земельные участки. Материалы диссертационного исследования могут быть использованы для научных целей при дальнейшей разработке проблематики наследования земельных участков и имущественных прав на земельные участки, а также использованы для учебных целей при преподавании курсов «Гражданское право», «Земельное право», иных дисциплин цивилистического цикла.

Апробация результатов исследования. Диссертационное исследование выполнено на кафедре экологического, трудового права и гражданского процесса юридического факультета ФГАОУВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет», где было проведено его рецензирование и обсуждение. Основные положения и выводы, содержащиеся в диссертации, нашли свое отражение в 5 научных статьях, в том числе в 4 статьях журналов, рекомендованных ВАК РФ, а также представлялись в виде докладов на научно-практических конференциях, в частности: международная научно-практическая конференция «Научные воззрения профессора Г.Ф. Шершеневича в современных условиях конвергенции частного и публичного права (к 150-летию со дня рождения)» (01.03.2013), отчетная конференция юридического факультета ФГАОУВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» (30.01.2013), международная научно-практическая конференция «Тенденции развития охранительной функции права на современном этапе» (26.10.2013).

Структура работы. Диссертационное исследование состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность выбранной темы, определяются степень научной разработанности темы, объект и предмет исследования, научная новизна, цель и задачи исследования, раскрывается методологическая, теоретическая и эмпирическая основа исследования, формулируются основные положения, выносимые на защиту, характеризуется практическая и теоретическая значимость исследования, приводятся сведения о научной апробации полученных результатов.

Глава первая **«Понятие земельного участка и имущественных прав на него как объектов наследования»** посвящена раскрытию понятия земельного участка и имущественных прав на земельный участок как объектов наследования в аспекте соотношения положений ст. 130 и ст. 1112 ГК РФ. Глава первая разделена на два параграфа.

В первом параграфе (**«Понятие земельного участка как объекта наследования»**) обосновывается вывод о том, что в определении понятия земельного участка в развитии положения ст. 130 ГК РФ как объекта наследования преобладающей должна являться характеристика целевого назначения земельного участка. Исходя из целевого критерия, дается следующее определение земельного участка как части поверхности земли, индивидуализированной в установленной законом порядке и используемой в соответствии с ее целевым назначением. В данном определении отражаются основные характеристики земельного участка, такие, как:

(1) индивидуализированность: каждый земельный участок имеет свои границы, установленные в соответствии с законом. Исходя из такой характеристики, как индивидуализированность, можно сделать вывод также о предоставлении судебной защиты в отношении конкретного объекта в случае нарушения либо угрозы нарушения прав.

(2) целевое назначение: может быть использован индивидуализировано и включен в гражданский оборот только земельный участок, отнесенный к определенной категории.

При исследовании вопроса классификации земельных участков как объекта наследования отмечается, что основной является классификация земельных участков в зависимости от их целевого назначения (земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса).

Это связано с тем, что существующие ограничения норм гражданского законодательства, регулирующие порядок перехода прав и обязанностей наследодателя в порядке наследования, устанавливаются в нормах земельного права исходя из целевого назначения земельного участка.

Во втором параграфе (**«Имущественные права на земельный участок как объекты наследования»**) особое внимание уделено вещным и обязательственным правам наследодателя как объектам наследования, в соответствии с положением ст. 1112 ГК РФ.

При характеристике права собственности на земельный участок установление, что существующее легальное определение права собственности (ст. 209 ГК РФ) нуждается в уточнении, вытекающим из самого понятия земельного участка. Из понятия земельного участка следует, что право собственности на земельный участок есть право владения, пользования и распоряжения своим земельным участком в соответствии с целевым назначением.

В приведенном определении права собственности на земельные участки заключен вопрос, как рассматривать категорию «целевое назначение»: как ограничение права собственности либо как законное обязательство. На наш взгляд, этимологическое ограничение затрагивает установление определенных условий, границ. Из содержания земельного законодательства можно сделать вывод о наличии двух видов ограничений:

Во-первых, «условные» ограничения, вытекающие из необходимости целевого использования земельного участка. Данные «условные» ограничения предполагают необходимость соблюдения собственником земельного участка ряда дополнительных правил поведения, установленных земельным законодательством. При этом правомочия по владению, пользованию, распоряжению не ограничиваются.

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

участком. В данном случае, в отличие от «условных» ограничений, при которых правомочие правообладателя не ограничивается, закон устанавливает строго определенные условия, рамки поведения, которые собственник земельного участка переступить не может.

Другие вещные права на земельные участки имеют межотраслевое правовое регулирование: с одной стороны, они затрагиваются нормами земельного законодательства, с другой стороны – нормами гражданского законодательства. В этой связи необходимо отметить земельные участки, выделенные главой 17 ГК РФ. К «другим вещным правам на землю» можно отнести: во-первых, право пожизненного наследуемого владения земельным участком; во-вторых, право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; в-третьих, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Глава вторая («**Субъекты отношений по наследованию земельного участка и имущественных прав на него**») посвящена исследованию субъектного состава отношений, возникающих при наследовании земельных участков и имущественных прав на них. В рамках указанной главы анализируется правовое положение основных субъектов, оказывающих влияние на динамику наследования земельных участков и имущественных прав на них.

Вторая глава открывается параграфом «**Наследодатель как субъект отношений по наследованию земельного участка и имущественных прав на него**». Здесь сделан вывод о том, что наследственные правоотношения характеризуются особым, сложным субъектным составом. В данных правоотношениях можно выделить три группы обязательных субъектов: государственные нотариусы и нотариусы, занимающихся частной практикой; наследодатель; наследник. Не случайно нотариусы определены здесь на первом месте, поскольку, прежде всего, им принадлежит активная роль в процедуре наследования земельных участков и прав на них.

В рамках данного параграфа было сформулировано авторское определение наследодателя. Так, наследодателем является физическое лицо, имущество и имущественные права и обязанности которого после смерти в порядке универсального правопреемства переходят к наследникам на основании закона и (или) завещания. Правовой статус наследодателя приобретает лицом с момента открытия наследства. Закон выделяет два основания открытия наследства: во-первых, смерть гражданина; во-

вторых, объявление гражданина умершим на основании судебного решения. Динамика наследственных правоотношений определяется следующими факторами:

Во-первых, имущественный фактор: в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности;

Во-вторых, временной фактор: днем открытия наследства является день смерти гражданина.

В-третьих, пространственный фактор: местом открытия наследства является последнее место жительства наследодателя.

В-четвертых, субъектный фактор: К наследованию, по закону, могут призываться граждане, находящиеся в живых в день открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и состоящие в родственных отношениях (одна из семи очередей) либо отношениях иждивения (право на обязательную долю) с наследодателем.

В-пятых, возможность «договорного» регулирования. Распорядиться имуществом, на случай смерти, можно только путем совершения односторонней сделки - завещания.

Указанные факторы в своей совокупности выявляют специфику с учетом исследуемого объекта наследственных правоотношений – земельного участка. В этой связи автором исследования проведен анализ положений ст. 1181 и 1182 ГК РФ, устанавливающих особенности наследования земельных участков.

Анализ раздела V ГК РФ «Наследственное право» позволяет сделать вывод, что о специфических правах, в связи с порядком наследования земельных участков, можно говорить только при наследовании по завещанию. Наследодатель, не составивший завещания, не имеет возможности повлиять на установленный законом порядок наследования имущества и имущественных прав. При составлении завещания наследодатель (завещатель) выражает свою последнюю волю на случай смерти и оговаривает, в той мере какой, считает необходимой все особенности перехода наследственной массы.

Согласно ст. 1181 ГК РФ принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входят в состав наследства и наследуются на общих основаниях. Сама ст. 1181 ГК РФ своим расположением в разделе о «наследовании отдельных видов имущества» предполагает наличие специального регулирования наследования земельных участков.

Вместе с тем ст. 1181 ГК РФ ссылается на «общие основания». Возникает вопрос о применимости «общих оснований» к наследованию земельных участков.

Считается, что наследодатель может распорядиться земельным участком (1) в качестве вещи, если земельный участок принадлежит наследодателю на праве собственности и (2) в качестве вещного права, если земельный участок принадлежит наследодателю на праве пожизненного наследуемого владения. Если наследодатель завещал земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком либо земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком переходят к наследникам на основании закона, то при переходе прав на земельный участок к наследникам переходит находящийся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой. Поверхностный (почвенный) слой представляет собой верхний слой земной коры, расположенный над недрами и ограничивающийся воздушным пространством. Наследодатель вместе с землей передает также водные объекты и находящиеся на земельном участке растения (расположенные на земельном участке деревья, кустарники, травы, их части, в том числе их семена и генетический материал).

Во втором параграфе (**«Наследник как субъект отношений по наследованию земельного участка и имущественных прав на него»**) исследуется положение наследника как основного участника наследственного правоотношения, как субъекта, обеспечивающего его динамику посредством реализации субъективных гражданских прав.

Сделан вывод, что существующие на сегодняшний день определения «наследника» не в полной мере отражают его правовой статус. Особенно это касается наследника земельного участка и прав на земельный участок. На наш взгляд, лицо приобретает статус наследника не автоматически с момента открытия наследства по аналогии с наследодателем. Для приобретения статуса наследника требуется наличие следующего юридического состава:

Во-первых, необходимо открытие наследства. Во-вторых, потенциальный наследник должен находиться в родственных отношениях (либо отношениях иждивения) с наследодателем при наследовании по закону либо лицо должно быть указано в завещании в качестве наследника при наследовании по завещанию. В-третьих, требуется совершение определенного ряда действий со стороны потенциального наследника. Исходя из этого, наследника можно определить в качестве лица, имеющего юридическую заинтересованность в процедуре наследования, приобретающего в порядке универсального

правопреемства имущество, имущественные права и обязанности наследодателя. Особенности при этом возникают в связи с наследованием земельного участка и прав на него.

С учетом межотраслевого характера регулирования наследования земельных участков, особенностей, установленных земельным законодательством, вводятся дополнительные ограничения в отношении тех субъектов, которые могут быть наследниками. По общему правилу не имеют право наследовать имущество наследодателя недостойные наследники. Как следует из содержания норм земельного законодательства, помимо недостойных наследников, имеются также иные субъекты, не являющиеся недостойными наследниками, но вместе с тем не наследующие имущество и имущественные права наследодателя. Этих наследников можно условно охарактеризовать в качестве наследников, лишенных права наследования на основании закона, т.е. не имеющих право на получение в порядке универсального правопреемства на праве собственности или праве пожизненного наследуемого владения земельных участков. К их числу можно отнести таких субъектов, как: иностранные граждане; лица без гражданства; иностранные юридические лица; юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более, чем 50 процентов.

Указанные субъекты по общему правилу могут обладать на праве собственности земельными участками и приобретать их в порядке наследования как на основании закона (за исключением юридических лиц), так и на основании завещания. Вместе с тем они не могут выступать наследниками, если речь идет о следующих земельных участках: земельные участки в границах морского порта; земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения; земельные участки, находящиеся на приграничной территории. В силу того, что земельный участок, принадлежавший наследодателю после открытия наследства, может перейти одновременно к нескольким наследникам, обладает своими особенностями раздел наследниками земельного участка. В этой связи особое значение приобретает положение ст. 1182 ГК РФ.

В третьем параграфе (**«Нотариус как субъект отношений по наследованию земельного участка и имущественных прав на него»**) анализ норм земельного, гражданского законодательства, а также норм Основ законодательства о нотариате позволяет сделать вывод об отсутствии должного внимания со стороны нотариального сообщества к институту наследования земельных участков. В настоящее время существует

лишь одна норма, устанавливающая специальные правила поведения нотариуса в связи с процедурой перехода земельных участков в порядке наследования.

Необходимость установления специальных правил поведения нотариуса в связи с обеспечением перехода земельных участков в порядке наследования обуславливается межотраслевым регулированием наследования земельных участков и прежде всего теми особенностями, которые установлены земельным законодательством.

Нотариус в наследственных правоотношениях выступает в качестве властного правоприменительного органа, обеспечивающего охрану прав и законных интересов наследодателя, наследников, кредиторов наследодателя. Нотариус наделен со стороны государства властными полномочиями, он осуществляет руководство в процедуре наследования.

Анализ норм гражданского, земельного законодательства, а также норм Основ законодательства о нотариате позволяет сделать вывод об отсутствии специальных правил поведения нотариуса в отношении обеспечения перехода земельных участков в порядке наследования. Делается вывод, что ограничения, установленные земельным законодательством и влияющие на состав наследственной массы, потенциальных наследников, должны быть специально оговорены в нормативных правовых актах, регулирующих нотариальную деятельность.

Глава третья (**«Процедура перехода в порядке наследования земельного участка и имущественных прав на него»**) развивает представление о теории юридических процедур. Раскрываются особенности процедуры наследования, определяемые методом межотраслевого правового регулирования, развитым М.Ю.Челышевым.

В рамках параграфа первого (**«Соглашения, направленные на переход земельного участка и имущественных прав на него»**) сделан вывод, что действующее законодательство предусматривает различные способы волеизъявления сторон, направленные на возникновение, изменение, прекращение правоотношений, предметом которых выступают земельные участки либо имущественные права на земельные участки. Как установлено законом, собственник земельного участка может определить юридическую судьбу земельного участка посредством: (1) отчуждения этого имущества на основании сделки (договор купли-продажи, договор мены); (2) передачи части правомочий собственника без отчуждения имущества на основании сделки (договор аренды, ипотека). Анализ действующего гражданского и земельного законодательства позволяет выделить следующие соглашения, направленные на переход земельных участков и имущественных

прав на земельные участки: (1) договор купли-продажи земельного участка; (2) договор ренты (3) договор аренды земельного участка; (4) договор безвозмездного пользования; (5) договор дарения; (6) договор о залоге недвижимого имущества (договор об ипотеке).

Как представляется, нормы гражданского законодательства устанавливают способы перехода земельных участков и имущественных прав на земельные участки с использованием гражданско-правовых конструкций (односторонние сделки, договоры), в то время как нормы земельного законодательства устанавливают ограничения, определяющие оборотоспособность земельных участков и имущественных прав на них.

Второй параграф посвящен **«процедуре открытия наследства при наследовании земельного участка и имущественных прав на него»**. Открывая наследственное дело при наследовании земельного участка и имущественных прав на земельные участки, нотариус должен установить сведения о наличии оснований наследования; о принадлежности наследодателю наследственного имущества; о составе наследственного имущества.

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, входящими в наследственную массу.

Субъективные основания наследования земельных участков связаны с личностными характеристиками наследников: их количество, наличие гражданства РФ и др.

Принадлежность наследодателю наследственного имущества проверяется на основе правоустанавливающих документов. Документом, подтверждающим право собственности и иные вещные права на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, является свидетельство о государственной регистрации права собственности.

В третьем параграфе раскрывается **«процедура принятия наследства при наследовании земельного участка и имущественных прав на него»**. Основной стадией наследственных правоотношений является принятие наследства. Процедура принятия

наследства представляет собой деятельность наследников и нотариуса, направленную на закрепление перехода имущественных прав и обязанностей наследодателя к наследникам.

Основанием принятия наследства всегда является юридический факт – действие наследника. Действующее законодательство выделяет следующие способы принятия наследства: (1) принятие наследства осуществляется подачей по месту открытия наследства нотариусу заявления о принятии наследства либо заявления наследника о выдаче свидетельства о праве на наследство; (2) совершение действия, свидетельствующего о фактическом принятии наследства. При этом законодатель действия по принятию наследства ограничивает пресекательным шестимесячным сроком, который начинается течь с момента открытия наследства.

Особую актуальность регистрация прав приобретает при переходе к наследнику в порядке универсального правопреемства прав на земельные участки. «Гармоничное» сочетание частноправовых и публично-правовых элементов при наследовании земельных участков должно обеспечиваться нотариусом, исходя из целевого назначения земельного участка либо условий гражданско-правовых соглашений при наследовании имущественных прав на земельные участки.

В **Заключении** подводятся итоги диссертационного исследования, излагаются предложения по совершенствованию действующего законодательства.

**Основные положения диссертационного исследования отражены в следующих
опубликованных работах автора:**

**I. Научные статьи, опубликованные в рецензируемых журналах,
рекомендованных ВАК:**

1. Гасанов З.У. Процедура открытия наследства при наследовании земельных участков и имущественных прав на земельные участки / З.У. Гасанов // Вестник экономики, права и социологии. – 2013. – №3. – С. 123–126.

2. Гасанов З.У. Наследодатель как субъект наследственных правоотношений при наследовании земельных участков и имущественных прав на земельные участки / З.У. Гасанов // Казанская наука. – 2013. – №9. – С. 228 – 230.

3. Гасанов З.У. Процедура принятия наследства при наследовании земельного участка и имущественных прав на него / З.У. Гасанов // Нотариус. – 2013. – №7.

4. Гасанов З.У. Наследник как субъект отношений по наследованию: права, обязанности, ответственность / З.У. Гасанов // Ученые записки Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. – 2013. – Т. 155, кн. 4. – С. 109–119.

II. Научные статьи, опубликованные в иных изданиях:

5. Гасанов З.У. Проблемы систематизации гражданско-правовых договоров по распоряжению земельными участками // Сборник аспирантских научных работ юридического факультета /Под ред. А.И.Абдуллина. – Казань: Казан.ун-т, 2012.–Вып.13.– С.23.