

Особенности перехода прав на земельные участки в порядке наследования

Научный руководитель – Горбачев Александр Николаевич

Серегина София Федоровна

Студент (бакалавр)

Брянский государственный университет имени академика И.Г. Петровского, Брянск,
Россия

E-mail: Seregina_0500@mail.ru

Институт наследования земельных участков находится на стыке гражданского, земельного, семейного и административного законодательства. Анализ правоприменительной практики позволяет сформулировать ряд тезисов, характеризующих особенности перехода прав на землю в порядке наследственного правопреемства.

Тезис первый заключается в том, что наследование земельного участка подчиняется принципу универсального правопреемства (ст. 1110 ГК РФ), однако специфика объекта привносит существенные особенности. Земельный участок является не только недвижимой вещью, но и природным ресурсом, имеющим публично-правовую значимость (ст. 9 Конституции РФ). Правопреемство в данном случае означает не только смену собственника, но и принятие наследником публичных обязанностей по использованию земли в соответствии с её категорией.

Тезис второй сводится к ключевой роли нотариата и органов регистрации прав, взаимодействие которых формирует уникальную процедуру оформления наследственных прав на землю. Нотариус, выдавая свидетельство о праве на наследство (ст. 71 Основ о нотариате), выполняет функцию первичной легитимации наследника. Однако окончательный переход права невозможен без государственной регистрации в Росреестре (ст. 59 ФЗ №218-ФЗ). Регистратор, в силу ст. 26 ФЗ №218-ФЗ, обязан проверить достоверность кадастровых сведений об участке. Таким образом, нотариальный акт и акт регистрации находятся в отношении «двойной легитимации».

Сущность третьего тезиса касается влияния семейно-правового режима имущества на состав наследственной массы. Положения ст. 34 СК РФ вводят в наследственный процесс фигуру пережившего супруга. Требуется синхронизация двух процессов: выдела супружеской доли и раздела наследственной массы. Это требует от нотариуса комплексного анализа оснований возникновения права собственности, что в условиях недостаточности документов часто приводит к судебным спорам.

Тезис четвертый акцентирует проблему обременений, переходящих к наследнику. В силу ст. 1152 ГК РФ, наследник принимает участок с ипотекой, арендой, сервитутами, становясь стороной обязательств, условия которых он не согласовывал. Особую сложность представляет наследование права аренды публичных земель: регистрационная практика часто требует переоформления договора, что порождает конфликты с публичными собственниками.

Пятый тезис посвящен ограничениям оборотоспособности земель. Наиболее остро проблема стоит при наследовании сельхозземель и приграничных территорий иностранцами. Ст. 238 ГК РФ устанавливает обязанность такого наследника произвести отчуждение участка. Данное положение трансформирует наследование в механизм принудительного прекращения права, свидетельствуя о приоритете публичных интересов над частным правопреемством.

Тезис шестой констатирует проблемы, вызванные дефектами кадастрового учёта. Частая причина приостановки регистрации — несоответствие границ сведениям ЕГРН или отсутствие межевания. Наследник, не будучи правообладателем в период принятия наследства,

лишён возможности оперативно устранить недостатки, что вынуждает его обращаться в суд.

Заключительный, седьмой тезис сводится к выводу о необходимости совершенствования процедуры взаимодействия между наследственным и регистрационным процессами. Целесообразно: внедрение автоматизированного обмена между нотариатом и Росреестром; закрепление упрощенного порядка регистрации по нотариальному свидетельству; уточнение процедуры отчуждения земель ограниченного оборота наследниками, не обладающими правоспособностью на их приобретение.

Таким образом, наследование земельных участков — процесс, в котором частноправовая природа корректируется публичным режимом земли и качеством кадастровой информации, что требует комплексного правового регулирования.

Источники и литература

- 1) 1. Конституция РФ от 12.12.1993 // pravo.gov.ru, 06.10.2022.
- 2) 2. Гражданский кодекс РФ (ч. III) от 26.11.2001 № 146-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.
- 3) 3. Основы законодательства о нотариате от 11.02.93 № 4462-I // Ведомости СНД и ВС РФ. 1993. № 10. Ст. 357.
- 4) 4. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
- 5) 5. Семейный кодекс РФ от 29.12.95 № 223-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16.
- 6) 6. О госрегистрации недвижимости: ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ // СЗ РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.
- 7) 7. Постановление Пленума ВС РФ № 9 от 29.05.2012 // Бюллетень ВС РФ. 2012. № 6.
- 8) 8. Аверкова М.А., Чекалов М.А. Права на землю иностранных граждан // Молодой ученый. 2023. № 47. С. 231.
- 9) 9. Акимова А.К. Наследование земельных участков // Молодой ученый. 2020. № 19. С. 273.
- 10) 10. Корчагина Н.В. Наследование земельных участков // Современные инновации. 2016. № 6. С. 21.
- 11) 11. Могилевский Г.А. Особенности наследования земельных участков // Международный журнал. 2023. № 3-3. С. 33.