

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический

институт

Гражданского права

кафедра

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_

подпись

\_\_\_\_\_

фамилия, инициалы

«    »

20    г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

40.03.01 - Юриспруденция

код, наименование направления

Особенности наследования недвижимого имущества

Тема работы

Научный руководитель

\_\_\_\_\_

подпись, дата

\_\_\_\_\_

должность ученая степень

Е.Н.Петрова

инициалы, фамилия

Выпускник

\_\_\_\_\_

подпись, дата

В.К.Куклина

инициалы, фамилия

Красноярск 2019

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. Понятие недвижимости по законодательству Российской Федерации.....	5
1.1. Развитие института недвижимости.....	5
1.2. Понятие и признаки недвижимости по законодательству Российской Федерации.....	8
2. Недвижимость в силу физических свойств.....	16
2.1. Особенности наследования земельных участков.....	16
2.2. Особенности наследования жилых помещений.....	30
3. Наследование недвижимости в силу закона.....	45
3.1. Особенности наследования предприятия.....	45
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	55
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	58

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования.

Законодательство РФ создано для регулирования общественных отношений. Практически все граждане на момент своей жизни обладают недвижимым имуществом. В жизни каждого человека наступает такой момент, когда общественные отношения подлежат регулированию наследственным правом. Данный институт частного права направлен на развитие гражданского оборота и рациональное распоряжение имуществом после смерти наследодателя.

В соответствии с п. 4 ст. 35 Конституции РФ право наследования гарантируется. При этом законодателем устанавливаются определенные особенности и ограничения с целью охраны интересов определенной категории граждан и государства в целом.

Исследование данной темы необходимо для определения дискуссионных вопросов, которые возникли в связи с изменениями и пробелами в правовом регулировании данных общественных отношений. Также исследование особенностей наследования недвижимого имущества необходимо для того, чтобы граждане, несмотря на то, в какой роли они выступают (наследником и (или) наследодателем), смогли верно и в полном объеме реализовать свои права в наследственных правоотношениях.

Цель настоящей работы состоит в исследовании особенностей наследования недвижимого имущества.

Для достижения вышеуказанной цели необходимо разрешить следующие задачи:

- проанализировать развитие института недвижимости;
- раскрыть понятие и признаки недвижимости;
- изучить и определить особенности наследования недвижимости в силу физических свойств;
- изучить и определить особенности наследования недвижимости в силу закона.

Объектом данной работы являются общественные отношения, возникающие при наследовании объектов недвижимости.

Предметом данной работы исследования являются нормы гражданского законодательства, которые регулируют данные общественные отношения, а также практика их применения, в том числе судебная. Учебный материал, научные статьи.

Методологической основой данной работы является понятие, анализ, сравнительно-правовые методы исследования, формально-юридический, системный нормативно-юридический и другие методы научного познания.

Определенное влияние на решение данных задач оказали влияние такие авторы, как:

Покровский И. А., Шершеневич Г. Ф., Александров А. А., Витрянский В. В., Гонгалов Б.М., Сыроедов Н.А., Суханов Е.А., Гришина Я.С., Бакунина Т.С., Крашенинников П. В., Толстой Ю.К., Матвеева М.А., Козырь О. М., Иващенко С.Б., Сокирко Е.С., Кудряшов Д. Ю. и др.

Данная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников. В первой главе рассматривается становление такого института, как недвижимость. Также определяются понятие и признаки данной правовой категории. Во второй и третьей главе непосредственно рассматриваются особенности наследования недвижимости, как в силу ее физических свойств, так и в силу закона.

## 1. Понятие недвижимости по законодательству Российской Федерации

### 1.1. Развитие института недвижимости

Для определения понятия «недвижимое имущество», используемого по законодательству Российской Федерации, необходимо исследовать процесс его становления. Впервые термин «недвижимость» появился в римском праве при разделении вещей на движимые (*res mobiles*) и недвижимые (*res immobiles*). Появление данной классификации было связано с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов<sup>1</sup>. Недвижимостью считались не только земельные участки и недра земли, но и все, что было создано чужим трудом на земле собственника. Это могли быть какие-либо постройки, насаждения. Все предметы, которые были связаны с землей, являлись не недвижимостью, а составной частью земельного участка. Они подлежали правилу *superficies solo cedit* – сделанное над поверхностью следует за поверхностью. Но правовой режим данного имущества практически не был разработан, так как в Древнем Риме недвижимость – земельный участок принадлежал Императору или народу<sup>2</sup>.

Во всех правовых актах на территории России начиная с XI и до XVIII века, определялось правовое регулирование земельных участков - вотчин, поместья, но сам термин «недвижимость» не был четко определен.

В российском дореволюционном законодательстве впервые термин "недвижимость" появился в Указе Петра I от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». Как указывает Г. Ф. Шершеневич, данный Указ объединил в единую правовую категорию поместья и вотчины<sup>3</sup>. В своде законов не было выработано единого понятия недвижимости. Она определялась через перечисление объектов: «земли и

---

<sup>1</sup> Рыбкина, М. В. История развития понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве / М. В. Рыбкина // Журнал: Царскосельские чтения. – 2017. – С. 116.

<sup>2</sup> Покровский, И. А. История римского права. И. А. Покровский / СПб.: «Летний сад», 1998. – С. 324.

<sup>3</sup> Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. – Москва: Спарк, 1995. – С.98.

всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги».

Попытка дать теоретическое определение была осуществлена в 1810 г., когда был разработан проект Гражданского уложения, одобренный Государственным Советом, но не вступивший в силу. В нем недвижимость определялась как «земля и всякие строения, к земле основанием их утвержденные»<sup>4</sup>. Необходимость определения качественных характеристик недвижимости была обусловлена увеличением количества сделок с недвижимым имуществом, а также особенностями оформления сделок с недвижимостью<sup>5</sup>. Сделки о переходе или ограничении права собственности на недвижимое имущество оформлялись с помощью нотариуса. Затем они были обращены в крепостные акты, через утверждение их старшим нотариусом, и в конечном итоге на руки выдавался документ, именуемый купчею крепостью<sup>6</sup>. Специалисты считали, что к недвижимости, кроме того, что перечислено по своду законов, также относятся корабли и в подтверждение этого ссылались на ст. 119 Устава торгового<sup>7</sup>. Также под недвижимостью понимали и водоемы (п. 1 ст. 1124 Устава гражданского судопроизводства) и «сокровенные в недрах земли ископаемые». Следовательно, к недвижимости стали относиться такие объекты, которые по своим физическим свойствам к таковым не относятся.

Таким образом, в XVIII начале XX вв. были предприняты попытки дать определение недвижимости через перечисление относящихся к нему объектов, но единый подход к данному понятию так и не выработался.

В начале XX века стали происходить значительные политические изменения и с наступлением советской власти понятие «недвижимость» стали искоренять из правового регулирования страны.

---

<sup>4</sup> Шеметова, Н.Ю. Развитие института недвижимости в правовом аспекте / Н.Ю. Шеметова // ЭКОНОМИКА И ПРАВО. – 2014. – № 4. – С. 222-223.

<sup>5</sup> Там же. – С.223.

<sup>6</sup> Александров, А. А. Особенности правового режима недвижимости в гражданском праве России (начало XX века и современность) / А. А. Александров // Вестник Московского университета. – 1996. – № 6. – С. 98.

<sup>7</sup> Там же. – С.99.

Один из первых законодательных актов принятых в начале советской власти был декрет о земле 26 октября 1917 г., в связи с которым вся земля и все недра обращалась во всенародное достояние. Позже был принят декрет ВЦИК от 20.08.1918г, который распространил национализацию на частную собственность на недвижимость в городах, и следом были отменены все виды наследования Декретом «Об отмене наследования». Одновременно с национализацией земель был принят гражданский кодекс РСФСР 1922 г., в котором отказались от такого понятия как недвижимость, поскольку оно больше не имело смысла в стране, где земля, ее недра, воды и леса являются исключительно государственной собственностью. Прекращается правовое регулирование частной собственности, и в связи с этим недвижимость утрачивает свое практическое и теоретическое значение почти до начала XXI века.

Вновь деление вещи на движимые и недвижимые появилось в новом Гражданском кодексе РФ<sup>8</sup>.

Таким образом, из-за сложности такой правовой категории как недвижимость, процесс формирования данного понятия является довольно длительным. С появлением понятия недвижимость в указе Петра I «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» и в последующих актах Российской империи четкого определения данного термина так и не появилось. Данное понятие не включало в себя наиважнейшие признаки, которые были обозначены еще в римском праве, а перечислялись лишь объекты, которые законодатель относил к данной категории. В советский период понятие «недвижимость» вышло из правового регулирования, так как политика того времени была направлена на национализацию имущества и в данной правовой категории не было необходимости. В данный период более точное понятие недвижимости определено в Гражданском кодексе Российской Федерации. Но и на данном

---

<sup>8</sup> Брагинский, М.И., Садиков, О.Н. Гражданское право России: Курс лекций / М.И. Брагинский, О.Н. Садиков. – Москва: Юрид. лит., 1996. – С. 63.

этапе возникает множество правовых вопросов относительно данной правовой категории.

## 1.2. Понятие и признаки недвижимости по законодательству Российской Федерации

Для раскрытия понятия недвижимости (недвижимого имущества) необходимо определить правовую природу данного определения. Относительно правовой природы недвижимости в юридической доктрине существует три точки зрения. В соответствии с первым подходом недвижимость рассматривается как фактическое понятие и определяется по признакам, которые прописаны в ст. 130 ГК РФ, а именно прочная связь с землей и невозможность ее перемещения без несоразмерного ущерба ее назначению. Также ряд авторов подразделяет недвижимость в силу природы на две подкатегории: естественная недвижимость – это земельные участки и участки недр и недвижимость рукотворного происхождения, к которой относятся объекты незавершенного строительства, сооружения, строения, здания. Данной точки зрения придерживается доктор юридических наук Витрянский В.В.. Он утверждает, что прочная связь с землей и невозможность ее перемещения без несоразмерного ущерба ее назначению является единственным признаком для признания вещи недвижимой. Свою точку зрения он подтверждает тем, что деление вещей на движимые и недвижимые обусловлено их объективными качествами, а государственная регистрация не является главным признаком недвижимости<sup>9</sup>. Также данную точку зрения поддерживает Гонгало Б.М.: «недвижимая вещь - понятие фактическое, а не юридическое»<sup>10</sup>.

Таким образом, данный подход основывается на том, что недвижимой вещь можно назвать только тогда, когда она неразрывно связана с землей. Но хотелось бы отметить то, что местоположение многих зданий и сооружений,

---

<sup>9</sup> Витрянский, В. В. Пути совершения законодательства о недвижимом имуществе / В. В. Витрянский // Хозяйство и право. – 2003. – № 6. – С. 8.

<sup>10</sup> Гонгало, Б.М. Понятие недвижимого имущества / Б.М. Гонгало // Правовое регулирование оборота недвижимого имущества. – Екатеринбург. – 2002. – № 6. – С. 5 - 6.



в наше время, возможно изменить без ущерба для них, и в связи с чем недвижимостью по данному подходу могут признаваться только земельные участки и участки недр.

Представителям второго подхода понятие недвижимость представляется как юридическое. Данный подход объясняется тем, что в законодательстве РФ присутствуют вещи, которые по своим физическим характеристикам относятся к движимым, но в соответствии с законом они отнесены к недвижимым вещам. То есть законодатель придает определенному объекту правового регулирования те качества, которыми он в реальности не обладает. Например, воздушные и морские суда, предприятия, в состав которых входят только движимые вещи, суда внутреннего плавания по своим качественным характеристикам относятся к движимыми вещами, хотя законом они определены к недвижимому имуществу.

В юридической литературе выделяют ряд различных причин, в связи с которыми данные объекты были отнесены к недвижимости.

Существует мнение, что морские и воздушные суда требуют специального порядка регистрации, который предусмотрен для недвижимости в связи с тем, что они имеют определенную ценность, являются источниками повышенной опасности, которые в целях безопасности использования подлежат технической проверки<sup>11</sup>. Также они подлежат государственной регистрации для определения национальности недвижимости, так как являются "движущимися участками территории", которые находятся под юрисдикцией Российской Федерации<sup>12</sup>. Одной из причин является и то, что данные объекты обладают большой двигательной силой, в связи с чем, регистрируются для создания гарантий безопасности общества в целом и его отдельных граждан в связи с использованием данных объектов. Как известно предприятие – это объект права, который является

---

<sup>11</sup> Сыроедов, Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество / Н.А. Сыроедов // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 92.

<sup>12</sup> Левицкая, В. А. Сделки с недвижимостью - оформление без нотариуса: государственная регистрация, образцы документов / В. А. Левицкая. – Москва: Юрайт, 2000. – С. 7.

имущественным комплексом, в состав которого входят как движимые и недвижимые вещи, так и имущественные права и обязанности. Предприятия, в состав которых входят только движимые вещи являются недвижимостью, так как подлежат государственной регистрации, в связи с их особым правовым статусом. В силу данного подхода недвижимой вещь будет признаваться только тогда, когда права на нее будут зарегистрированы в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Сторонники данной точки зрения говорят о том, что недвижимостью будет являться только то, на что будет установлено право собственности и иные права. А для образования данных прав необходима соответствующая государственная регистрация<sup>13</sup>. Данное мнение также поддерживает Чубаров В.В., который пишет, что «вещь в понимании ст. 128 ГК РФ и недвижимость в понимании ст. 130 ГК РФ - в конечном итоге понятия юридические». Сыродоев А.Н. высказывается еще более категорично: «Нельзя ту или иную вещь, исходя из данного в статье 130 ГК РФ определения, по своему усмотрению относить к недвижимости. Режим недвижимости должен распространяться только на те вещи, которые таковыми названы в законе». В поддержку данной позиции высказывается и Скловский К.И..

Данный подход представляется только отчасти верным. Да, такие объекты, как воздушные и морские суда, предприятия, в состав которых входят только движимые вещи, суда внутреннего плавания являются движимыми вещами, хотя законом они определены к недвижимости. Но требование государственной регистрации недвижимости это не основание, а подтверждение того, что объект является недвижимым имуществом. В соответствии с п. 3 ст. 1 ФЗ № 218 "О государственной регистрации недвижимости": государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения права на недвижимое имущество. Опровергая данный аргумент в пример можно

---

<sup>13</sup> Козырь, О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России / О. М. Козырь // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С. А. Хохлова. – Москва: международный центр финансово-экономического развития, 1998. – С. 271.

привести недвижимость, права на которую возникли до вступления в силу Федерального закона № 122 « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним ». Согласно ст. 69 Федерального закона № 218 "О государственной регистрации недвижимости" данные права признаются юридически действительными и государственной регистрации самой недвижимости только ради признания этих прав не требуется. Право собственности на недвижимое имущество возникает независимо от государственной регистрации этих прав у супруга, состоящего в зарегистрированном браке, в силу судебного решения, вступившего в законную силу, при открытии наследства и т.д.

И третий подход объединяет в себе два предыдущих. Говоря о правовой природе недвижимости, следует учитывать оба подхода, так как недвижимое имущество может быть как в силу своей природы, так и в силу закона. Данной точки зрения отражена в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации". В п. 38 данного постановления идут разъяснения относительно того, как нужно применять норму статьи 130 ГК РФ. Суд указал, что вещь относится к недвижимости либо в силу своей природы, либо в силу закона.

В научной литературе в зависимости от отраслевой принадлежности предлагаются различные определения недвижимости.

Балабанов И.Т. рассматривает недвижимость как финансовую категорию, а именно как участок территории с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водой и др.), а также зданиями и сооружениями<sup>14</sup>.

С экономической точки зрения недвижимость является товаром, который предназначен для удовлетворения потребностей граждан.

---

<sup>14</sup> Балабанов, И.Т. Операции с недвижимостью / И.Т. Балабанов. – Москва: Финансы и статистика, 1996. – С. 118.

Данное понятие рассматривается в уголовной отрасли права. Так, Иващенко С. Б. предлагает выделять такой критерий разграничения движимого и недвижимого имущества, как степень общественной опасности деяния, посягающего на то или иное имущество<sup>15</sup>. Легального определения недвижимости в законодательстве РФ нет.

Действующее российское законодательство не дает полного списка объектов, которые относятся к недвижимости. Судам не редко приходится определять является определенная спорная вещь недвижимой или нет. В подобных делах судьи руководствуются ст. 130 ГК РФ, где предусмотрен основополагающие признаки недвижимого имущества – прочная связь с землей, непеременяемость в пространстве без ущерба функциональному назначению. Основополагающие признаки, которые перечислены в ст. 130 ГК РФ являются неоднозначными и оценочными<sup>16</sup>.

В пример хотелось бы привести судебное дело от 12 июля 2016 г. № А40-98958/2016 Арбитражного суда города Москвы. Судье нужно было установить является ли объект основных средств «Трубопровод технологический» недвижимым имуществом или нет. ФНС по крупнейшим налогоплательщикам привлекла к ответственности ОАО «ОРСКНЕФТЕОРГСИНТЕЗ» за совершение налогового правонарушения в части дочисления пени и штрафа. В обоснование заявленных требований ОАО «ОРСКНЕФТЕОРГСИНТЕЗ» указывает, что инспекция необоснованно сделала вывод о том, что объект основных средств «Трубопровод технологический» обладает признаками недвижимого имущества. По данному делу суд пришел к тому, что объект основных средств «Трубопровод технологический» спроектирован к строительству на эстакадах, представляющих собой монолитные железобетонные ленты на естественном основании. Данный технологический трубопровод имеет

---

<sup>15</sup> Иващенко, С.Б. Движимое и недвижимое имущество, критерии разграничения / С.Б. Иващенко // Вопросы совершенствования правоохранительной деятельности органов внутренних дел. Ч. 1. – Москва. – 1997. – С. 271.

<sup>16</sup> Невзгодина, Е. Л. Сделки с недвижимостью: учебное пособие / Е. Л. Невзгодина. – Омск, 2004. – С.7.

монолитный, железобетонный фундамент, что свидетельствует о тесной связи данного объекта с землей. Наличие фундамента определяет стационарность и невозможность перемещения объекта в пространстве<sup>17</sup>.

Как было отмечено выше, при применении определенных технологий можно переместить практически любой объект недвижимости. Поэтому Петров Е. Ю. предлагает при применении данного признака также учитывать такие обстоятельства как: назначение вещи; характер связи с земельным участком (наличие фундамента, инженерных коммуникаций и т. п.); сохраняется ли объект в натуре в процессе его перемещения<sup>18</sup>. Кроме того, если объект по своей конструкции не предназначен для последующей разборки, перемещения и сборки на другом месте, хотя техническая возможность такого рода может быть не исключена, то его следует относить к недвижимым объектам<sup>19</sup>.

При отсутствии хотя бы одного из признаков, которые предусмотрены ст. 130 ГК РФ спорный объект не будет признаваться недвижимым.

Недвижимость – это всегда индивидуально – определенная вещь. В качестве одного из признаков недвижимого имущества выделяют высокую стоимость таких объектов, хотя данный признак не является индивидуализирующим недвижимость, так как он присущ и движимым объектам.

Также в юридической доктрине выделяются следующие признаки недвижимого имущества: многократное использование в процессе производства, социальная и экономическая значимость, сохранение первоначального вида (формы) в течение длительного периода, полезность,

---

<sup>17</sup> Решение Арбитражного суда г. Москвы от 12 июля 2016 г. по делу № А40-98958/2016 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ. – Режим доступа: <http://www.sudact.ru>.

<sup>18</sup> Петров, Е. Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости / Е. Ю. Петров // Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. – Москва: «Статут». – 2002. – № 2 – С. 192.

<sup>19</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 12.10.1999 № 2061/ 99 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

фундаментальность, тенденция к росту стоимости, необходимость постоянного управления, низкий уровень ликвидности<sup>20</sup>.

В ст. 130 ГК РФ недвижимость рассматривается в трех смыслах: «недвижимая вещь», «недвижимость» и «недвижимое имущество». Нельзя сказать, что все три понятия синонимичны. Термин «имущество» является шире, чем термин «вещь» и включает в себя как вещи, так и имущественные права<sup>21</sup>. Данную позицию еще в начале XX века поддерживал Г.Ф. Шершеневич: «Наше законодательство не выдерживает терминологии и употребляет слово имущество вместо вещь, а вместо имущества говорит о собственности или об имении»<sup>22</sup>.

Также недвижимость рассматривается в узком значении – как совокупность вещей<sup>23</sup>. В соответствии со ст. 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под вещью понимаются отдельные материальные объекты, а под имуществом совокупность вещей.

Противоречия в данном вопросе возникает из-за того, что в законодательстве РФ нет легального термина «вещь» и «имущество». Во французском гражданском законодательстве разница между данными терминами отчетливо видна. Так, в соответствии со ст. 256 ФГК недвижимым имуществом признаются узуфрукт, установленный в отношении недвижимых вещей, сервитуты, или обременения земельных участков, право на иски об истребовании недвижимого имущества (ст. 256

---

<sup>20</sup> Болтанова, Е. С. Операции с недвижимостью: купля-продажа. Дарение. Наследование. Налогообложение / Е. С. Болтанова // Серия «Закон и общество». – Ростов н/Д: Феникс, 2002. – С. 91.

<sup>21</sup> Лапач, В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика / В.А. Лапач. – СПб., 2002. – С. 355.

<sup>22</sup> Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.) / Г.Ф. Шершеневич. – Москва: Спарк, 1995. – С. 95.

<sup>23</sup> Щенникова, Л. В. Вещные права в гражданском праве России / Л. В. Щенникова. – Москва: БЕК, 1996. – С.114.

ФГК). Гражданский кодекс Франции признает недвижимостью как вещи, так и имущество<sup>24</sup>.

В соответствии с анализом ст. 130 ГК РФ можно сделать вывод о том, термин «имущество» рассматривается в узком смысле, как совокупность вещей. При определении объектов недвижимыми используются такие признаки как прочная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению, а такими объектами могут быть только вещи. Также и название ст. 130 ГК РФ «Недвижимые и движимые вещи» является аргументом для данной позиции<sup>25</sup>. Что касается термина «недвижимость» считается, что он используется при обобщении недвижимых вещей.

Подводя итог вышесказанному, можно сделать вывод о том, что недвижимостью являются объекты, которые в большинстве случаев связаны с землей и зависимы от нее. Недвижимость имеет смешанную правовую природу. Определенный объект может быть недвижимостью, как в силу своих физических свойств (неразрывная связь с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению), так и в силу прямого указания в законе. Основополагающие признаки недвижимого имущества и объекты, которые к нему относятся, перечислены в ст. 130 ГК РФ. При этом правовой режим недвижимости относится и к тем объектам, которые являются движимыми в силу своей природы, но в соответствии с законодательством РФ признаны недвижимостью<sup>26</sup>.

---

<sup>24</sup> Ремезова, И. А. К вопросу о понятии недвижимости по современному российскому гражданскому законодательству и его значении / И. А. Ремезова // Молодой ученый. – 2015. – № 24. – С. 765-768.

<sup>25</sup> Семенова, Е.Г. О соотношении терминов «Недвижимость», «Недвижимое имущество», «Недвижимая вещь» в статье 130 гражданского кодекса Российской Федерации / Е.Г. Семенова // Вестник Краснодарского университета МВД России. – 2015. – С. 38.

<sup>26</sup> Ремезова, И. А. К вопросу о понятии недвижимости по современному российскому гражданскому законодательству и его значении / И. А. Ремезова // Молодой ученый. – 2015. – № 24. – С. 768.

## 2. Недвижимость в силу физических свойств

### 2.1. Особенности наследования земельных участков

В соответствии с п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ земельный участок – это индивидуально – определенная недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности. Земельный участок является частью гражданского оборота и характеризуется местом расположения и наличием определенных границ. При наследовании земельного участка или права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, водные объекты, находящиеся на нем растения, если иное не установлено законом (ст. 1181 ГК РФ)<sup>27</sup>. При наследовании земельного участка стоит учитывать то, что в него не входят недра, так как согласно преамбуле Закон РФ "О недрах" от 21.02.1992 N 2395-1 недра - это часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения<sup>28</sup>.

В юридической литературе существует множество определений земельного участка. Вот одни из них:

– это недвижимая вещь в виде обособленной части земли, которая сформирована в установленной законом порядке, имеющей кадастровый номер, строго целевое назначение, а также индивидуальную определенность (размер, местонахождение, границы)<sup>29</sup>;

– это почвенный слой (плодородная недвижимость) или часть поверхности земли (территориальная недвижимость), границы которых описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным органом

---

<sup>27</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. Ч. 3 [Электронный ресурс]: федеральный закон от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>28</sup> Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 26.07.2010) «О недрах» // Российская газета от 15.03.1995 № 52.

<sup>29</sup> Писарев, Г.А. Теоретические и практические вопросы приобретения и прекращения права собственности и других вещных прав на земельный участок / Г.А. Писарев. – Москва, 2008. – С. 6.



власти, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами<sup>30</sup>.

В Земельном кодексе РФ определено семь категорий земель: земли водного и лесного фонда, запаса, сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли особо охраняемых территорий и объектов земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения<sup>31</sup>.

Данный объект недвижимости может находиться на праве собственности, праве пожизненного (наследуемого) владения и на праве постоянного (бессрочного) пользования). В соответствии с п.1 ст. 1181 ГК РФ наследовать земельный участок можно только в первых двух случаях. Особенности наследования земельного участка, находящегося на праве постоянного (бессрочного) пользования рассмотрены ниже. Земельные участки наследуются на общих основаниях, без какого – либо специального разрешения<sup>32</sup>. При этом стоит учитывать определенные ограничения установленные законодательством РФ. Так, например в п. 3 ст. 15 ЗК РФ установлен запрет для апатридов, иностранных физических и юридических лиц иметь на праве собственности земельные участки, которые находятся на пограничных территориях.

В соответствии с п.1 ст. 3 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. При нарушении

---

<sup>30</sup> Шихалева, О.В. Земельный участок как объект гражданских прав. / О.В. Шихалева. – Екатеринбург, 2006. – С.7.

<sup>31</sup> Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>32</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. Ч. 3 [Электронный ресурс]: федеральный закон от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

данных правил законодательством РФ предусмотрена возможность отчуждения таких земель<sup>33</sup>. При этом в соответствии с ст. 1 Федерального закона "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 01.05.2016 N 119-ФЗ у иностранных лиц и лиц без гражданства есть право получить земельный участок по договору безвозмездно пользования при определенных условиях, установленных данной статьей.

По общему правилу при наследовании объектов недвижимости необходимо, чтобы у наследодателя было зарегистрировано право на данный земельный участок<sup>34</sup>.

С 25 апреля 1991 г. по 27 октября 1993 г. Советами народных депутатов выдавались акты о предоставлении земельных участков, а затем их функции осуществляли соответствующие местные администрации. Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 г. N 177 предусматривалась выдача временных свидетельств о праве собственности на земельный участок. Впоследствии документы, которые выдавались местной администрацией в соответствии с Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767 подлежали регистрации в комитете по земельным ресурсам и землеустройству. Данные документы были объявлены постоянными и имеющими равную законную силу со свидетельством, предусмотренным Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767.

С принятием Федерального закона № 122 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" был установлен единый порядок регистрации прав на недвижимое имущество. На данный

---

<sup>33</sup> Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" [Электронный ресурс]: от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 27.12.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>34</sup> Гришина, Я.С. Наследственное право / Я.С. Гришина. – Москва: Дашков и К., 2008. – С. 276.

момент данная сфера регулируется Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

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

а) в период с 25 апреля 1991 г. по 27 октября 1993 г. постановлениями местных Советов народных депутатов и выданными на их основании временными свидетельствами, регистрация которых не предусматривалась;

б) начиная с 27 октября 1993 г. постановлениями глав местной администрации, зарегистрированными в земельном комитете либо в учреждениях юстиции (ныне - органах) по государственной регистрации прав<sup>35</sup>.

Наследование земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования.

До введения в действие земельного кодекса РФ земельные участки предоставлялись на праве постоянного (бессрочного) пользования. Это ограниченное вещное право, при котором граждане владеют и пользуются объектом недвижимости, но не могут им распоряжаться, в том числе передавать по наследству. В гражданском кодексе РФ предусмотрено только два вещных права на земельный участок, которые могут входить в наследственную массу. Это право собственности и право пожизненного наследуемого владения. Специальное разрешение, на принятия наследства, в состав которого входит такое имущество, не требуется.

Земельный участок на праве постоянного бессрочного пользования не является самостоятельным объектом наследования. Если по наследству переходит здание, строение и (или) сооружение, которое находится на земельном участке с таким ограниченным вещным правом, то наследник может зарегистрировать на него право собственности. Так, в соответствии с п. 9.1. ст. 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса

---

<sup>35</sup> Кудряшов, Д. Ю. Вопросы, возникающие при наследовании земельных участков и имущественных прав на них / Д. Ю. Кудряшов // Молодой ученый. – 2016. – № 17. – С. 205-207.

Российской Федерации"<sup>36</sup> наследники зданий, строений и (или) сооружений имеют право зарегистрировать право собственности на данный земельный участок<sup>37</sup>. Данное правило действует также, когда по наследству перешло разрушенное здание, строение и (или) сооружения, с учетом того, что не была произведена государственная регистрация прекращения права собственности. Также в п. 82 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. N 9 "О судебной практике по делам о наследовании"<sup>38</sup> сказано, что суд может признать за наследниками право собственности в порядке наследования на данный объект недвижимости, если наследодатель воспользовался правом, предусмотренным п. 9.1 ст. 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", то есть обратился в установленном порядке с просьбой зарегистрировать право собственности на данный земельный участок.

Истец обратилась в суд с требованием о признании права собственности в порядке наследования. В своих требованиях она указала, что умер ее отец (ФИО1), у которого был земельный участок на праве постоянного (бессрочного) пользования. ФИО1 получил земельный участок на основании Постановления мэра г. Невельска для гаражного строительства. Ответчик Администрация Невельского городского округа относительно требований истца возражает, так как факт того, что данный земельный участок принадлежит ФИО1 не установлен. Судом было установлено следующее:

- в соответствии с пп.3, 12 ст.3 Федерального закона Российской Федерации от 25.10.2001 N 137-ФЗ О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации оформление в собственность граждан

---

<sup>36</sup> Федеральный закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" [Электронный ресурс]: от 25.10.2001 N 137-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>37</sup> Ефимов, А.Ф. Настольная книга судьи по земельным спорам / А.Ф. Ефимов. – Москва: Проспект, 2006. – С. 108.

<sup>38</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ "О судебной практике по делам о наследовании" [Электронный ресурс]: от 29.05.2012 N 9 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

земельных участков, которые ранее были предоставлены им в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается;

- ФИО1 был выдан мэром г. Невельска государственный акт на право бессрочного пользования землей для строительства и эксплуатации гаража;

- из Постановления мэра г. Невельска следует, что предоставлен земельный участок для реконструкции индивидуальных гаражей в соответствии с планом расположения и приложенного списка, согласно которым ФИО1 является членом данного кооператива и ему предоставлен участок.

Также сославшись на п. 82 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. N 9 "О судебной практике по делам о наследовании", суд пришел к тому, что ФИО1 имел право в установленном законом порядке зарегистрировать право собственности на указанный земельный участок, но не зарегистрировал его по причине смерти. Требования истца были удовлетворены полностью<sup>39</sup>.

Если наследодатель при жизни не осуществлял каких-либо строек на таком земельном участке, то при его смерти данное ограниченное вещное право прекращается.

В наследственную массу может входить объект незавершенного строительства, который расположен на земельном участке, предоставленном наследодателю на праве постоянного (бессрочного) пользования. Наследники, при получении в собственность объекта незавершенного строительства, приобретают право на пользование

---

<sup>39</sup> Решение Невельского городского суда по гражданскому делу [Электронный ресурс] от 7 ноября 2013 г. по делу № 2-619/2013. – Режим доступа: <http://www.gcourts.ru>.

соответствующей части земельного участка на таком же ограниченном вещном праве<sup>40</sup>.

Наследование земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения.

В отличие от других вещей, которые можно наследовать, только если они находились на праве собственности у наследодателя, земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения в соответствии с п.1 ст.1181 ГК РФ могут входить в состав наследства. Земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения стали предоставляться в соответствии с законодательством СССР, когда государство еще не раздавало в собственность данные объекты недвижимости<sup>41</sup>.

С вступлением в законную силу ЗК РФ земельные участки на данном ограниченном вещном праве не предоставляются. Но те граждане, которые уже обладают такими земельными участками вправе приобрести их в собственность или передать по наследству<sup>42</sup>.

Земля на праве пожизненного наследуемого владения выдавалась из государственного и муниципального жилищного фонда<sup>43</sup>. Субъектами права пожизненного наследуемого владения могут быть только физические лица. В отличие от права собственности, земельные участки на таком праве не могут предоставляться юридическим лицам. Если наследодатель завещает земельный участок на праве пожизненного наследуемого пользования юридическому лицу, то такое завещание в данной части будет недействительным.

В юридической доктрине есть мнение о том, что право общего владения земельным участком, который находится на праве пожизненного

---

<sup>40</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ "О судебной практике по делам о наследовании" [Электронный ресурс]: от 29.05.2012 N 9 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>41</sup> Сокирко, Е.С. Наследование земельного участка, принадлежащего на праве пожизненно наследуемого владения / Е.С. Сокирко // Эволюция государственно-правовых систем современности. – Абакан: ФГБОУ ВПО "Хакасский гос. ун-т им. Н.Ф. Катанова. – 2012. – С. 15.

<sup>42</sup> Гришина, Я.С. Наследственное право / Я.С. Гришина. – Москва: Дашков и К., 2008. – С. 123.

<sup>43</sup> Там же. – С.164.

наследуемого владения, не предусмотрено в законодательстве РФ<sup>44</sup>. Соответственно участок на данном праве не может перейти к нескольким лицам, так как в ст. 1182 ГК РФ сказано, что разделу подлежит земельный участок, который находится только на праве собственности<sup>45</sup>. Но в соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" земельные участки на праве пожененного наследуемого владения могут переходить к нескольким наследникам, даже если это участок неделим, то есть не может быть разделен между гражданами в натуре.

Таким образом, в Гражданском кодексе РФ выявлен пробел относительно наследования земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения несколькими наследниками.

Если участок неделим, наследники могут определить порядок пользования таким объектом недвижимости. Переход права пожизненного наследуемого владения подлежит государственной регистрации так же, как и другое вещное право на земельный участок<sup>46</sup>.

Согласно п. 81 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" до открытия наследства может произойти разрушение находящихся в собственности у наследодателя строений, сооружений и (или) зданий, которые находятся на земельном участке, который принадлежал наследодателю на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования. В таком случае наследники будут сохранять за собой право на земельный участок в течение трех лет после их разрушения или на более долгий срок, в случае его продления. Также при восстановлении данных сооружений, зданий и (или) строений право пожизненного наследуемого

---

<sup>44</sup> Боголюбова, С.А., Минина, Е.Л. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс» – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>45</sup> Бакунина, Т.С. Государство и право: Научная жизнь / Т.С. Бакунина. – Москва, 2002. – С.82.

<sup>46</sup> Гришаев, С.П. Постатейный комментарий к разделу V "Наследственное право" части III ГК РФ" / С.П. Гришаев // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

владения или постоянного (бессрочного) пользования сохраняется, даже при истечении трех лет.

В соответствии с п.64 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" если наследодатель при жизни построил самовольную постройку на земельном участке, который принадлежит ему на праве собственности или на праве пожизненного наследуемого владения, то наследник, который получил соответствующее право на данный земельный участок при признавший за собой право собственности на данную самовольную постройку должен возместить другим наследникам стоимость данной «самовольной» постройки исходя из долей каждого наследника<sup>47</sup>.

Наследование земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства.

Существуют определенные особенности при наследовании земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства. Крестьянское (фермерское) хозяйство – это объединение граждан, которые имеют в общей собственности имущество, совместно осуществляют производственную и иную хозяйственную деятельность и которые связаны между собой родством и (или) свойством<sup>48</sup>. Если наследник умершего члена крестьянского (фермерского) хозяйства не является членом данного хозяйства, то возможно два варианта развития событий. Либо наследнику будет выплачена компенсация, соразмерная наследуемой им доле, либо он будет принят в члены крестьянского (фермерского) хозяйства, но при этом его доля не выделяется. Данные ограничения на предоставление земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства по наследству установлены в целях

---

<sup>47</sup> Желонкин, С.С. Наследственное право: Учебное пособие / С.С. Желонкин. – Юстицинформ, 2014. – С.86.

<sup>48</sup> Федеральный закон "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" [Электронный ресурс]: от 11.06.2003 N 74-ФЗ (ред. от 23.06.2014) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.



сохранения таких хозяйств<sup>49</sup>. Сроки выплаты компенсации определяются соглашением между членами хозяйства или в судебном порядке. В любом случае выплата компенсации должна быть произведена не позднее года со дня смерти наследодателя. При отсутствии соглашения между наследником и членами хозяйства об ином доля наследодателя относительно земельного участка крестьянского (фермерского) хозяйства в этом имуществе считается равной долям остальных членов хозяйства<sup>50</sup>. Если в связи со смертью члена крестьянского (фермерского) хозяйства функционирования данного хозяйства прекращается и при этом среди наследников нет желающих продолжить ведение крестьянского (фермерского) хозяйства, то в таком случае раздел земельного участка осуществляется по правилам<sup>51</sup>. В гражданском кодексе РФ не рассматривается ситуация, когда наследник является членом крестьянского (фермерского) хозяйства. Предполагается, что в данном случае наследник не имеет права на компенсацию, а просто принимая наследство, увеличивает размер своей доли<sup>52</sup>. Данные правила применяются к наследованию всего имущества крестьянского (фермерского) хозяйства.

Когда земельные участки сельскохозяйственного назначения являются выморочным имуществом, они определяются в фонд перераспределения земель<sup>53</sup>.

Наследование земельного участка на праве общей долевой собственности.

---

<sup>49</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. Ч. 3 [Электронный ресурс]: федеральный закон от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>50</sup> Мананников, О. В. Наследственное право России / О. В. Мананников. – Москва: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2004. – С.299.

<sup>51</sup> Оганисян, И.А. Наследование земельных участков и актуальные проблемы / И.А. Оганисян // НаукаПарк. – 2014. – № 6. – С. 25.

<sup>52</sup> Мананников, О. В. Наследственное право России / О. В. Мананников. – Москва: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2004. – С.300.

<sup>53</sup> Крашенинников, П. В. Наследственное право / П. В. Крашенинников. – Москва: Статут, 2016. – С. 185.

Земельный участок может перейти сразу к нескольким наследникам на праве общей долевой собственности. Данный объект недвижимости, после того как наследники оформят его в долевую собственность, может подлежать разделу, как по соглашению собственников, так и в суде. При осуществлении раздела необходимо соблюдение условия делимости такого земельного участка. Согласно п.1 ст. 1182 делимый участок это тот, при разделе которого каждая его часть будет отвечать минимальным нормам предоставления участков определенного целевого назначения. Минимальные и максимальные размеры таких объектов недвижимости устанавливаются в законах субъектов РФ. В соответствии с решением Красноярского городского совета депутатов от 7 июля 2015 года N В-122 «О Правилах землепользования и застройки городского округа город Красноярск и о признании утратившими силу отдельных Решений Красноярского городского Совета депутатов» установлены минимальные - 0,06 га и максимальные - 0,20 га размеры земельного участка для индивидуального жилищного строительства<sup>54</sup>.

Если будет установлено, что при разделе земельного участка его размер окажется меньше установленной минимальной нормы, то тогда весь земельный участок может перейти к одному из наследников, у которого есть преимущественное право приобретения данного участка перед другими. Деление же такого участка невозможно, так как оно приведет к потере его целевого назначения. Реализовать преимущественное право на получение в собственность неделимого земельного участка возможно в двух случаях:

- если право общей собственности на неделимый спорный земельный участок принадлежало наследодателю вместе с наследником, то у него возникает преимущественное право перед другими наследниками;

---

<sup>54</sup> Решение Красноярского городского совета депутатов «О Правилах землепользования и застройки городского округа город Красноярск и о признании утратившими силу отдельных Решений Красноярского городского Совета депутатов» [Электронный ресурс]: от 7 июля 2015 года N В-122 (ред. от 29. 01. 19 г.) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

-если наследники не обладали вместе с наследодателем правом общей собственности на спорный земельный участок, но один из наследников постоянно пользовался таким участком, то у него возникает преимущественное право перед другими наследниками.

Если у наследника есть такое преимущественное право, но при этом возникает несоразмерность наследственного имущества с наследственной долей этого наследника, то перед реализацией своего права, такой наследник обязан устранить такую несоразмерность. Он может передать остальным наследникам другое имущество из наследственной массы или же предоставить иную компенсацию, например выплата денежной суммы.

Наследование земельного участка и здания, строения и (или) сооружения несколькими наследниками.

До недавнего времени в судебной практике возникали вопросы относительно того, можно ли передать в наследство земельный участок и здание, сооружение и (или) строение находящиеся на нем разным наследникам. Судебная практика на данный вопрос давала отрицательный ответ, а аргументировалось это тем, что в ЗК РФ установлен принцип единства судьбы недвижимости и земельного участка. Также в п. 4 ст. 35 ЗК РФ говорится о том, что отчуждение здания, сооружения, которое находится на земельном участке и принадлежит одному лицу, может происходить только с таким земельным участком. Так, по делу № 2-603/2016 истец обратилась в Димитровский районный суд г. Костромы с иском о признании права собственности на долю земельного участка в порядке наследования. Дом был завещан истцу, ее брату и сестре, а относительно земельного участка, на котором он находился, завещательного распоряжения сделано не было. На основании вышеизложенного, требования истца не были удовлетворены, пока дело не дошло до судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ. Судом было установлено, что нормы ЗК РФ не распространяются на общие нормы о наследовании. Земельные участки и строения относительно гражданского права – это самостоятельные объекты

права собственности. Также в пп.5 п.1 ст.1 ЗК РФ сказано, что данный принцип применяется за исключением случаев, установленных федеральными законами. Данным исключением является раздел «Наследственное право» в ГК РФ<sup>55</sup>. Также данная позиция подкреплена п. 79 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. N 9 "О судебной практике по делам о наследовании", в котором сказано, что земельные участки и расположенные на них здания, строения и (или) сооружения выступают в качестве самостоятельных объектов гражданского оборота.

Таким образом, наследодатель правомочен завещать земельный участок и построенные на нем здания, строения или сооружения разным наследникам. Но может возникнуть ситуация, при которой наследодатель завещал свой дом, но при этом не сделал никаких распоряжений по поводу земельного участка, на котором он находится. В связи с этим могут возникнуть сложности в распоряжении данными объектами гражданских прав. Поэтому в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" сделано некоторое исключение из данного правила, а именно не могут быть завещаны отдельно часть земельного участка, занятая зданием, строением, сооружением и необходимая для их использования, и само здание, строение, сооружение. Наличие в завещании таких распоряжений влечет в этой части недействительность завещания.

Наследование земельных участков, которые были получены в связи с реорганизацией колхозов и совхозов.

Согласно Указу Президента РФ от 27 декабря 1991 г. N 323 "О неотложных мерах по осуществлению аграрной реформы в России" и принятых Правительством РФ в его развитие постановлениях (от 29 декабря 1991 г. N 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" и от 4 сентября

---

<sup>55</sup> Решение Дмитровского районного суда г. Костромы по гражданскому делу [Электронный ресурс]: от 12 июля 2016 г. по делу N 2-603/2016. – Режим доступа: <http://www.gcourts.ru>.

1992 г. N 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий агропромышленного комплекса") до 1 января 1993 г. колхозы и совхозы должны провести реорганизацию предприятия и зарегистрировать в установленном порядке свою организационно-правовую форму. При этом в данный момент у членов колхозов и совхозов было право получить земельные или имущественные доли. Данные доли можно было вложить в уставный капитал или паевой фонд вновь образованных сельскохозяйственных организаций или же получить их в натуре. К завершению реорганизаций предприятий был принят ряд нормативно-правовых актов, в которых устанавливалась: выдача по заявлению собственников земельных долей свидетельств о праве собственности на земельную долю в соответствии с формой, утвержденной Указом Президента РФ от 27 октября 1993 г. N 1767, и при передачи земельных долей в уставный капитал сельскохозяйственной организации - заключение договоров о такой передаче (Указ Президента РФ от 7 марта 1996 г. N 337, постановление Правительства РФ от 1 февраля 1995 г. N 96). До принятия данных актов могли происходить действия, в соответствии с которыми земельная доля могла быть внесена в устав организации, а свидетельство о праве собственности выдавалось работнику, так как особых проверок комитетами тогда не проводилось.

Таким образом, в судебной практике неоднозначно решаются вопросы по поводу признания права собственности относительно доли на земельный участок, так как наличие свидетельства, выданного земельным комитетом, еще не подтверждает бесспорного права на долю у наследодателя. В таких случаях суды могут истребовать учредительный договор, устав организации, документы местной администрации о предоставлении земель хозяйства в общую долевую собственность<sup>56</sup>.

Поводя итог вышесказанному, можно сделать следующие выводы.

---

<sup>56</sup> Булаевский, Б.А. Наследственное право / Б.А. Булаевский. – Москва: Волтерс Клувер, 2005. – С.330-331.

Наследование земельного участка осуществляется на общих основаниях и без специального разрешения. При этом законодательством РФ устанавливаются определенные ограничения на волю наследодателя.

Определены правоустанавливающие документы для земельных участков, которые были получены в период с 25 апреля 1991 г. по 27 октября 1993 и после.

В связи с изменениями в законодательстве РФ на данный момент существуют некоторые особенности и пробелы относительно наследования земельного участка на праве пожизненного (наследуемого) владения и постоянного бессрочного пользования, которые разрешаются в соответствии с Постановлением Пленума № 9.

Проанализировав требования, относительно наследования доли земельного участка, который находится на праве общей собственности у крестьянского (фермерского) хозяйства можно сделать выводы о том, что данные ограничения установлены в целях сохранения таких хозяйств. Также определены условия делимости земельного участка, условия реализации преимущественного право при его неделимости и при необходимости порядок выплаты компенсации.

Сделаны выводы о том, что можно передать в наследство земельный участок и здание, сооружение и (или) строение находящиеся на нем разным наследникам.

Установлено, что при наследовании земельных участков, которые были получены в связи с реорганизацией колхозов и совхозов, суды могут затребовать дополнительные документы подтверждающие право собственности на данные объекты недвижимости.

## 2.2. Особенности наследования жилых помещений

Под жилыми помещениями понимается изолированное недвижимое имущество, отвечающие градостроительным, санитарным, противопожарным и техническим требованиям законодательства. К данным объектам относятся

квартиры в многоквартирных домах, жилые дома, а также части квартир или жилых домов (комнаты).

Жилые помещения, которые находятся у наследодателя на праве собственности входят в состав наследства и наследуются на общих основаниях.

В связи с тем, что принятое наследственное имущество является собственностью наследника, принявшего наследство, не со дня государственной регистрации его прав на него, а со дня открытия наследства, стоит отметить то, что после принятия наследства на наследника возлагается обязанность по содержанию такого имущества (плата за жилое помещение, коммунальные услуги и т.д.)<sup>57</sup>.

При наследовании доли в праве общей долевой собственности нужно учитывать следующие:

- по общему правилу при наследовании по закону доли считаются равными, а при наследовании по завещанию доли будут считаться таковыми, если в завещании они не определены. Также нужно учитывать наследников, которые имеют право на обязательную долю в наследстве (ст.1149 ГК РФ);

- гражданским кодексом при определенных условиях предусмотрена возможность уменьшения размера обязательной доли или на отказ в присуждении данной доли. Реализация данного права возможна только в судебном порядке и при совокупности условий, которые прописаны в п.4 ст.1149 ГК РФ:

1) наследник по завещанию, в отличие от наследника, который имеет право на обязательную долю, пользовался жилым помещением до смерти наследодателя;

2) при реализации права на обязательную долю наследник по завещанию не получит данное жилое помещение. Например, если вся наследственная масса состоит только из одной квартиры, которая является

---

<sup>57</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. Ч. 3 [Электронный ресурс]: федеральный закон от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

неделимой. При этом суд учитывает имущественное положение каждой из сторон спора. Данное правило относится также и к иному имуществу, входящему в наследственную массу;

- необходимо знать, что пережившему супругу по закону подлежит половина совместно нажитого имущества (ст.1150 ГК РФ). Если жилое помещение находилось в общей совместной собственности наследодателя и его супруга (и), то при открытии наследства необходимо определить долю наследодателя в имуществе (ст.1122 ГК РФ). В данном случае переживший супруг и наследники могут заключить соглашение об определении долей в наследстве или при наличии спора подать иск в суд. Семейный кодекс РФ в определенных случаях допускает отступление от равенства долей супругов (ст. 39 СК РФ)<sup>58</sup>. Если у пережившего супруга уже имеется свидетельство о праве на долю в совместно нажитом имуществе, то соглашения наследников об определении долей в общем имуществе не требуется;

- при наследовании доли в общем имуществе членов крестьянского (фермерского) хозяйства действуют такие же правила, которые были описаны выше относительно наследования земельного участка;

- наследственное имущество, находящиеся в общей долевой собственности, может быть разделено путем составления соглашения. В таком соглашении наследники могут изменить размер долей причитающихся им по закону или завещанию. Но раздел жилого помещения или выдел доли одного или нескольких наследников возможен только после того, как наследники получают свидетельство о праве на наследство. Данное правило установлено относительно всех недвижимых вещей, входящих в наследственную массу (ст.1165 ГК РФ);

- согласно п. 3 ст. 1168 ГК РФ наследники, которые проживали в жилом помещении ко дню открытия наследства и при этом не имеющие иного жилья для проживания обладают преимущественным правом на

---

<sup>58</sup> Семейный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.



данное жилое помещение перед другими наследниками, не являющимися собственниками жилого помещения, если раздел такого имущества в натуре не возможен (неделимость жилого помещения). При этом закон не делает уточнений по поводу срока и характера проживания (постоянно или временно).<sup>59</sup> Если при осуществлении данного права возникнет несоразмерность этого жилого помещения той доле, которая причитается указанному наследнику, то в соответствии п. 1 ст. 1170 ГК РФ данное лицо должно передать всем остальным наследникам другое имущество из состава наследства, либо предоставить иную компенсацию<sup>60</sup>. При этом компенсация применяется лишь тогда, когда стоимость жилого помещения, которое получит наследник, будет превышать наследственную долю этого наследника. Также закон указывает на то, что осуществить преимущественное право возможно только после предоставления компенсации другим наследникам, которые не получают данное имущество (п. 2 ст. 1170 ГК РФ)<sup>61</sup>. Наследник, который имеет право на компенсацию, может оспорить предоставляемый способ компенсации или же вовсе отказаться от нее, но у него нет права сохранения за ним доли в праве общей собственности на данное жилое помещение<sup>62</sup>.

Хотелось бы отметить то, что пункты 1 и 2 ст. 1168 ГК РФ не применяются к жилому помещению. Да, жилое помещение считается неделимой вещью, но при сохранении функционального назначения и без нанесения ущерба для целевого использования жилого помещения возможен раздел дома или квартиры в натуре.

Если после смерти наследодателя, не имеющего наследников (п.1 ст. 1151 ГК РФ) осталось жилое помещение, то оно становится выморочным. До

---

<sup>59</sup> Телюкина, М.В. "Комментарий к разделу V Гражданского кодекса Российской Федерации" (постатейный) / М.В. Телюкина // Законодательство и экономика. – Москва. – 2002. – № 11. – С. 4-16.

<sup>60</sup> Суханов, Е.А. Гражданское право. В 2-х томах: Учебник 2-е изд., перераб. и доп. Т. 1 / Е.А. Суханов. – Москва: БЕК, 2003. – С. 685.

<sup>61</sup> Чепига, Т.Д. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части третьей (постатейный) / Т.Д. Чепига. – Москва, 2014. – С. 107.

<sup>62</sup> Там же.

принятия изменений в часть третью ГК РФ от 29 ноября 2007 года субъектом принятия такого имущества была Российская Федерация. На данный момент жилое помещение, находящиеся на территории РФ и являющиеся выморочным имуществом переходит в собственность муниципального образования, в котором расположено данное жилое помещение. Если такое жилое помещение находится в субъекте РФ - городе федерального значения Москва или Санкт-Петербург, то оно переходит в собственность такого субъекта Российской Федерации. Такие помещения включаются в жилищный фонд социального использования и предоставляются по договорам социального найма и найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

На законодательном уровне не урегулированы вопросы относительно того, как верно определить долю умершего и в каком размере должны быть определены доли детей в праве собственности на жилое помещение, приобретенное в кредит с помощью средств материнского капитала. Лишь в п.4 ст.10 Федерального закона от 29.12.2006 N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" сказано, что определение размера долей осуществляется по соглашению<sup>63</sup>. Но если один из супругов погибает, то заключить соглашение не представляется возможным<sup>64</sup>. В таком случае размер долей должен определяться либо у нотариуса<sup>65</sup> (при отсутствии спора) или в судебном порядке (при наличии спора)<sup>66</sup>. При определении размера доли в судебном порядке суды обычно ссылаются на п.1 ст. 245 ГК РФ: если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не

---

<sup>63</sup> Федеральный закон "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" [Электронный ресурс]: от 29.12.2006 N 256-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>64</sup> Блинков, О.Е., Попова, Т.А. Содержание соглашения о разделе наследства // Наследственное право / О.Е. Блинков, Т.А. Попова. – Москва, 2017. – С. 21 – 25.

<sup>65</sup> "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате" [Электронный ресурс]: от 11.02.1993 N 4462-1 (ред. от 27.12.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными. При этом считается, что все-таки необходимо учитывать и объем собственных средств, вложенных в покупку жилья родителями.

Таким образом, доли, приобретенные за счет средств материнского (семейного) капитала, должны быть равными, при этом должен применяться принцип соответствия размера долей вкладу в приобретение наследуемого имущества.

Приватизация жилого помещения является одним из оснований для возникновения права собственности на жилое имущество. При наследовании приватизированных жилых помещений возникает ряд определенных особенностей.

Наследникам такого жилого помещения следует учитывать, что в соответствии со ст. 19 федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" если ранее лицо, зарегистрированное в наследуемом жилом помещении, отказалось от приватизации данного жилья, то у него появляется право пользования таким жильем. Так, по общему правилу, установленному в п. 4 ст. 31 ЖК РФ, бывший член семьи собственника не сохраняет за собой право пользования жилым помещением. Однако если в момент приватизации такого помещения данные лица имели равные права пользования с лицом, которое его приватизировало, то данная норма не применяется и за бывшим членом семьи сохраняется право пользование данным имуществом. В п. 18 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 N 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" данное право конкретизируется тем, что у бывшего члена семьи, отказавшегося от приватизации, право пользования является бессрочным. В пример можно привести гражданское судебное дело № 2-926/13. Так, 25 марта 2013 г. в Тимирязевском районном суде г. Москвы было рассмотрено гражданское дело по иску Гулякевич В.С. к Шестову С.С. о признании утратившим права пользования жилым

помещением и выселении. Истец указывал на то, что ответчик не является членом семьи, совместно хозяйства они вместе не ведут, совместно проживать не могут и ответчик оформляет в свою собственность другое жилое помещение. Суд не удовлетворил требования истца указав на ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса Российской Федерации» и сославшись на Постановление Пленума № 14<sup>67</sup> указал на бессрочный характер пользования жилым помещением<sup>68</sup>. При этом стоит отметить что гражданин, который отказался от приватизация жилого помещения и получил право бессрочного пользования может его утратить и быть выселенным из данного жилого помещения. Данные выводы сделал Верховный суд РФ в определении от 4 августа 2015 г. № 49-КГ15-7<sup>69</sup> указав на то, что если гражданин, который обладает правом пользования, в связи с отказом от приватизации, в случае выезда из спорного жилого помещения может быть признан утратившим право пользования. При этом суд указал, что следует узнать в течение какого срока ответчик не проживает в спорном жилом помещении и в связи с какими причинами, является ли его выезд вынужденным (служба в армии в соответствии с воинской обязанностью) или добровольным (вступление в новый брак и выезд в другое жилое помещение), платит ли ответчик за коммунальные услуги и за содержание помещения др. Если у ответчика не имеется другого жилого помещения на праве собственности или по договору социального найма, то это еще не значит, что его выезд однозначно носит временный характер (п. 2 ст. 1 ЖК РФ).

При наследовании пережившим супругом жилого помещения нужно учитывать то, что согласно ст. 36 СК РФ имущество, которое было получено

---

<sup>67</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" [Электронный ресурс]: от 02.07.2009 N 14 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>68</sup> Решение Тимирязевского районного суда по гражданскому делу [Электронный ресурс]: от 25 марта 2013 г. по делу № 2-926/13. – Режим доступа: <http://www.gcourts.ru>.

<sup>69</sup> Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]: от 4 августа 2015 г. по делу № 49-КГ15-7. – Режим доступа: <http://www.dogovor-urist.ru>.

один из супругов по безвозмездной сделке является его собственностью. В связи с этим пережившему супругу следует знать, что если жилое помещения было приватизировано только одним из супругов, то на него не распространяется режим общей совместной собственности, так как данное имущество перешло в собственность супругу по безвозмездной сделке. При этом у супруги (а) при отказе от приватизации, в связи с вышеизложенным, появляется право бессрочного пользования таким жилым помещением. Соответственно, в данной ситуации у пережившего супруга не возникает права на часть имущества, нажитого во время брака с наследодателем и являющегося их совместной собственностью.

Также можно выделить еще одну особенность наследования жилого помещения, которое находится в процессе приватизации. Так, если при жизни наследодатель выразил свою волю на приватизацию жилого помещения путем подачи заявления, но не успел до конца оформить документы или зарегистрировать право собственности, то наследники в течение шести месяцев с момента открытия наследства могут подать иск в суд о включении имущества в наследственную массу. По истечении шести месяцев должен подаваться иск о признании права собственности в порядке наследования. Данные способы признания права собственности распространяются и на иное имущество, которое наследники хотят включить в наследственную массу<sup>70</sup>. При этом в соответствии с п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. N 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" такие обстоятельства, как не оформление договора или незарегистрированное право собственности на жилое помещение в связи со смертью лица, не могут служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника, так

---

<sup>70</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ "О судебной практике по делам о наследовании" [Электронный ресурс]: от 29.05.2012 N 9 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

как наследодателем была выражена воля на приватизацию занимаемого жилого помещения.

Истец (ФИО1) обратилась в Красноярский районный суд Самарской области с исковым заявлением о признании права собственности в порядке наследования. В обоснование своих требований истцом было указано, что умер ее муж (ФИО2), которому на праве собственности принадлежит 1/3 доля квартиры на основании договора передачи квартиры в собственность в порядке приватизации, а также 1/3 доля в порядке наследования после смерти его матери (ФИО3) (фактически принял – проживал со дня смерти матери). ФИО1 также принадлежит на праве собственности 1/3 доля квартиры на основании договора передачи квартиры в собственность в порядке приватизации. Нотариус отказалась выдать истцу свидетельство о праве собственности в порядке наследования на квартиру, так как право собственности на приватизированное жилое помещение возникает с момента заключения договора, а договор приватизации данного жилого помещения был составлен после смерти ФИО3. В связи с чем, у ФИО3 не возникло право собственности на квартиру и соответственно у ФИО2. В судебном заседании было установлено, что ФИО1 является единственным наследником по закону. Завещания ФИО2 не составлял. Суд сославшись на п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. N 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" установил, что заявление с подписью ФИО3 и все необходимые документы были поданы в Администрацию Красноярского района, а значит ФИО3 еще при жизни изъявила свое право и фактически приобрела доли в квартире. Требования истца были удовлетворены<sup>71</sup>.

Наследование жилых помещений в кооперативных домах.

---

<sup>71</sup> Решение Красноярского районного суда по гражданскому делу [Электронный ресурс]: от 03 сентября 2013 года по делу № 2-1308/2013 М-1178/201. – Режим доступа: <http://www.gcourts.ru>.

В соответствии п.4 ст. 218 ЖК РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Также данная позиция отражена в п. 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 "О судебной практике по делам о наследовании"<sup>72</sup>.

Согласно ч. 2 ст. 7 Закона СССР N 1305 от 06 марта 1990 года «О собственности в СССР», ст. 13 Закона РСФСР N 443-1 от 24 декабря 1990 года «О собственности в РСФСР» право собственности на кооперативную квартиру могут приобрести только те члены кооператива, которые были живы на 1 июля 1990 года. Соответственно если наследство открылось до 1 июля 1990 года (введение в действие Закона «О собственности в СССР»), то в соответствии с п. 16 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 11 октября 1991 года N 11 «О практике применения судами законодательства при рассмотрении дел по спорам между гражданами и жилищно-строительными кооперативами» наследственным имуществом будет являться именно паенакопление, а не жилое помещение. Но в соответствии с п. 1 Постановления Верховного Совета РСФСР «О порядке применения ч. 2 ст. 7 Закона СССР «О собственности в СССР» на территории РСФСР», ч. 2 ст. 7 Закона СССР «О собственности в СССР» на территории РСФСР будет распространяться на наследства, которые открылись до 1 июля 1990 года, но только при условии, что на момент введения в действие закона «О собственности в СССР» не истекло 6 месяцев со дня открытия наследства.

Право собственности на данные объекты недвижимости возникает с момента окончания выплаты паевого взноса, а не с момента государственной

---

<sup>72</sup> Гришаев, С.П. Постатейный комментарий к разделу V "Наследственное право" части III ГК РФ/ С.П. Гришаев // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

регистрации права. Жилые помещения в данном случае наследуются в общем порядке. В пример можно привести решение суда № 2-1796/2017 о включении квартиры в наследственную массу и признании права собственности на жилое помещение. Отец истца полностью выплатил паевые взносы за квартиру, но право собственности не зарегистрировал. Также истец указал, что ЖСК прекратил свою деятельность. Факт выплаты паевых взносов в судебном заседании был установлен.

Таким образом, суд сделал вывод о том, что факт отсутствия государственной регистрации права собственности отца на указанную квартиру на день его смерти не является основанием для умаления прав наследников. Требования по данному делу были удовлетворены<sup>73</sup>.

Применение данных норм права возможно проиллюстрировать на апелляционном определении от 16 мая 2012 г. по делу N 11-5531(Московский городской суд). В данном деле истец заявил требование о прекращении права пользования жилым помещением, снятии с регистрационного учета и выселении из квартиры, так как он является собственником жилого помещения и самостоятельных прав на жилое помещения у ответчика не имеется. Ответчик обратился со встречным иском. Интересующимися для нас в данном деле требованиями ответчика являются: об установлении факта принятия наследства и признании права собственности на долю в квартире за ответчиком. Судом было установлено, что спорная квартира была предоставлена на основании ордера в 1975 году Е.И. на семью из трех человек (он, жена Е.Л. и сын ответчик). Е.И. являлся членом ЖСК. В 1985 году мать ответчика — Е.Л. погибла. К моменту ее смерти за данную квартиру был выплачен паевой взнос в определенном размере. Так как Е.Л. и Е.И. состояли в браке на тот момент, то суд пришел к правильному выводу, что Е.Л. принадлежала доля выплаченного пая. Наследниками по закону после смерти Е.Л. были супруг (Е.И.) и сын —

---

<sup>73</sup> Решение Омского районного суда по гражданскому делу [Электронный ресурс]: 16 мая 2017 года по делу № 2-1796/2017 ~ М-1539/2017. – Режим доступа: <http://www.sud-praktika.ru>.



ответчик (Е.В.). На момент смерти Е.Л. право собственности на спорное жилое помещение отсутствовало как у Е.Л., так и у Е.И., так как паевой взнос выплатили не полностью. Ответчик в первый раз обратился к нотариусу только в 2008 году с заявлением о принятии наследства после смерти его матери Е.Л. Ответчик утверждал, что он фактически принял наследство, а именно на день смерти матери был зарегистрирован вместе с Е.Л. и проживал в спорном жилом помещении после ее смерти. Данные доводы суд не принял во внимание, так как в момент открытия наследства в наследственную массу входила не спорная квартира, а паенакопление. То есть, основываясь на вышеуказанных мною нормах, суд пришел к выводу, что поскольку Е.Л. умерла до 1 июля 1990 года, вместе с тем пай за квартиру на момент открытия наследства полностью выплачен не был, ее право на часть паенакопления не могло трансформироваться в право собственности на часть квартиры. В связи с этим, ответчик не мог вступить во владение наследственным имуществом в виде права собственности на часть спорного жилого помещения. При этом требования истца о снятии ответчика с регистрационного учета и выселении из жилого помещения также не подлежат удовлетворению, так как на основании Постановления Совмина РСФСР от 02.10.1965 г. N 1143, которым утвержден Примерный устав жилищно-строительного кооператива, из п. 16 следует то, что каждому члену кооператива, в соответствии с размером его пая и количеством членов семьи, предоставляется в постоянное пользование жилое помещение. Таким образом, у ответчика возникло право бессрочного пользования спорным жилым помещением<sup>74</sup>.

Если член жилищного кооператива на момент своей смерти не выплатил пай, то в наследственную массу входит паенакопление. Также у наследников появляется право на участие в самом жилищном кооперативе.

---

<sup>74</sup> Апелляционное определение Московского городского суда [Электронный ресурс]: от 16 мая 2012 г. по делу N 11-5531. – Режим доступа: <http://www.corgf.ru>.

(ч.4 ст. 130 ЖК РФ). Относительно данного права в ст. 131 Жилищного кодекса РФ установлены свои особенности.

Наследование жилого помещения с обременением в виде ипотеки.

Недвижимое имущество, которое входит в наследственную массу, может быть обременено ипотекой. В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" наследовать заложенное имущество возможно только при принятии и долгов наследователя. Если у наследодателя образовалась задолженность, штрафные санкции по ипотечному кредиту, то наследник, кроме ежемесячных платежей, также обязан погасить данную задолженность за просрочку погашения кредита. При этом следует учитывать то, что наследник, который принял наследство, отвечает по долгам наследодателя только в рамках стоимости перешедшего к нему наследственного имущества<sup>75</sup>. Также необходимо отметить то, что в соответствии с п. 59 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. N 9 "О судебной практике по делам о наследовании" у наследника нет обязанности в виде досрочного исполнения обязательства перед кредитором.

Наследование жилого помещения и завещательный отказ.

В завещании наследодатель может возложить имущественные обязанности на наследников как по завещанию, так и по закону (завещательный отказ). Наиболее часто завещательный отказ относится к жилому помещению. Например, наследник получает объект недвижимости, но при этом он должен предоставить право пользования в нем лицу, которое указано в завещании как отказополучатель<sup>76</sup>. Следовательно, возникает ситуация, при которой наследник получает в собственность жилое помещение с неким обременением, в виде прав другого гражданина проживающего с ним. Прекращение данного обременения на жилое

---

<sup>75</sup> Проценко, К. Наследование недвижимого имущества / К. Проценко // Жилищное право. – 2016. – № 9. – С. 3-4.

<sup>76</sup> Сергеев, А.П., Толстой, Ю.К. Гражданское право: Учеб. Ч. 3 / А.П. Сергеев., Ю.К. Толстой. – Москва: ТК "Велби"; Проспект, 2004. – С. 701.

помещение определяется сроком, установленным в завещательном отказе<sup>77</sup>. Гражданин, который проживает в жилом помещении, имеет право потребовать государственную регистрацию своего права пользования, основанного на завещательном отказе<sup>78</sup>. При реализации права пользования жилым помещением по завещательному отказу, могут произойти нарушения требований предъявляемых к жилому помещению и нарушение прав других жильцов, а именно: вынужденное проживание с гражданами, которые страдают тяжелой формой хронического заболевания (туберкулез), наркоманами, и т.п. В таких случаях наследник не сможет запретить вселяться данным категориям граждан в жилое помещение, так как будет прямое посягательство на свободу воли собственника по распоряжению своим имуществом на случай смерти, и на конституционную гарантию права наследования<sup>79</sup>.

В связи с вышесказанным были определены особенности наследования доли в праве общей долевой собственности и наследования жилого помещения, которое при жизни наследодателя находилось на праве общей совместной собственности.

Изучено преимущественное право наследников на жилое помещение. Установлены случаи и способы выплаты компенсации при реализации преимущественного права. Определена судьба жилого помещения, не имеющего наследников.

Также стоит сделать выводы о том, что при приватизации жилых помещений может возникнуть ситуация, при которой у лица, отказавшегося от приватизации, появляется бессрочное право пользование таким имуществом. Рассмотрен способ ликвидации такого «обременения» в виде бессрочного пользования. При этом, если от приватизации отказался (ась)

---

<sup>77</sup> Гришаев, С.П. Вещные права на жилые помещения по новому Жилищному кодексу РФ / С.П. Гришаев. – Москва: Интел-Синтез, 2006. – С. 8-15.

<sup>78</sup> Волкова, Н.А., Кузбагарова, А.Н., Ильина О.Ю. Наследственное право / Н.А. Волкова., А.Н. Кузбагарова., О.Ю. Ильина. – Москва: Закон и право, 2009. – С. 150.

<sup>79</sup> Там же. – С.152.

супруг (а), то на данное жилое помещение не распространяется режим общей собственности.

Наследники через суд могут признать право собственности на имущество, которое наследодатель не оформил в порядке приватизации.

Сделаны выводы о том, что включение в наследственную массу жилых помещений, которые были получены в связи с полной выплатой паевого взноса, возможно с 1 июля 1990 года или до данного строка, при условии, что на момент введения в действие закона «О собственности в СССР» не истекло 6 месяцев со дня открытия наследства. Право собственности на данные объекты недвижимости возникает с момента окончания выплаты паевого взноса.

При наследовании жилого помещения, которое обременено ипотекой, наследники кроме погашения ежемесячных платежей, также обязаны платить за просрочку кредита, которая образовалась до открытия наследства.

Проанализирована ситуация, при которой происходит наследование жилого помещения, относительно которого сделан завещательный отказ. Возможна ситуация при которой наследник может находиться в крайне невыгодной ситуации в связи с вселением отказополучателя.

### 3. Наследование недвижимости в силу закона

#### 3.1. Особенности наследования предприятия

Предприятие может выступать как объект, так и как субъект гражданский правоотношений:

- субъект гражданских прав – это юридическое лицо;
- объект прав – имущественный комплекс, который используется для осуществления предпринимательской деятельности. В советском праве предприятие, как объект прав не рассматривалось, так как частная хозяйственная деятельность в то время не осуществлялась.

Относительно вопроса наследования предприятие рассматривается как объект гражданских прав.

Гражданский кодекс признает предприятие недвижимой вещью. Данный объект является недвижимостью не в связи с тем, что неразделим с земельным участком, а в соответствии с законодательством, так как это вызвано необходимостью подчинения сделок с предприятием специальному правовому режиму недвижимости.

Предприятие не может быть недвижимостью в силу природы, так как в его состав могут входить только движимые вещи<sup>80</sup>. Например, это может быть маленькая коммерческая организация, которая не имеет на праве собственности помещения для осуществления своей деятельности. В постановлении ФАС Поволжского округа от 10 октября 2011 г. по делу № А06-3416/2008 было сказано: «предприятие является недвижимостью, даже если не содержит в своём составе недвижимого имущества (например, бизнес представляет собой совокупность имущественных прав из различных договоров, направленных на осуществление предпринимательской деятельности определённого вида)<sup>81</sup>».

---

<sup>80</sup> Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 11. – С. 5-6.

<sup>81</sup> Постановление ФАС Поволжского округа [Электронный ресурс]: от 10 октября 2011 г. по делу № А06-3416/2008 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Согласно ст. 132 ГК РФ предприятие – это имущественный комплекс, который используется для осуществления предпринимательской деятельности то есть для извлечения прибыли. Объекты, которые входят в состав предприятия можно разделить на три группы:

- движимые и недвижимые вещи (здания, инвентарь, сырье, продукция и т.д.);
- имущественные права и обязанности;
- исключительные права.

В процессе деятельности предприятия сырье перерабатывается в определенную продукцию, отчуждаются и приобретаются движимые вещи и т.д. Таким образом, имущество предприятия не является фиксированным. Это можно проследить в балансе предприятия<sup>82</sup>.

Предприятие обладает следующими характеристиками:

- в его состав включаются как материальные (сырье, строения и т.д.), так и нематериальные (долги, права и т.д.) элементы;

-единое назначение;

- определенные особенности заключения договоров с данным объектом гражданских прав. В ГК РФ относительно предприятия предусмотрен самостоятельный вид договора купли-продажи<sup>83</sup>. Например, при продаже предприятия происходит уступка прав требования, в связи с чем, необходимо согласия кредиторов;

- в связи с тем, что в состав предприятия могут входить как материальные (сырье, строения и т.д.), так и нематериальные (долги, права и т.д.) элементы предприятие можно определить как «сложный объект». «Сложной вещью» предприятие не может быть, так как вещь – это всегда материальный предмет;

---

<sup>82</sup> Гулакян, Г. Г. Особенности предприятия как объекта наследственных правоотношений / Г. Г. Гулакян // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. – 2010. – С.46.

<sup>83</sup> Чефранова. Е.А., Певницкий, С.Г. Государственный регистратор: правовые основы. Введение в профессию: учеб. пособие. 2-е изд / Е.А. Чефранова., С.Г. Певницкий. – Москва.: Российская правовая академия; Статут, 2007. – С. 189.

Предприятие будет являться объектом наследства, только если к моменту смерти наследодателя оно будет зарегистрировано верным способом, который предусмотрен в п. 2 ст. 46 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Чтобы зарегистрировать право собственности на предприятие, необходимо сначала зарегистрировать каждый объект недвижимости отдельно, а потом зарегистрировать предприятие в целом<sup>84</sup>. Данная процедура необходима, так как право на предприятие как на имущественный комплекс появляется с момента государственной регистрации. Если данный объект не будет зарегистрирован, как предприятие, то в наследственной массе будут значиться отдельные виды имущества, которые входят в его состав<sup>85</sup>.

Согласно п. 1 ст. 1112 ГК РФ состав наследственного имущества определяется на время открытия наследства. Но после смерти наследодателя предприятие продолжает свою деятельность. Следовательно, к моменту принятия наследства размер наследственной массы может измениться. В связи с этим Гришаев С.П. считает, что целесообразным было бы определить состав наследственного имущества предприятия не в момент открытия наследства, а по дате фактического вступления в наследство<sup>86</sup>.

Гражданским кодексом предусмотрены определенные особенности относительно раздела наследства между наследниками, в котором присутствует предприятие.

Преимущественное право на получение предприятия по наследству.

По общему правилу, если есть наследник, который на день смерти наследодателя зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, или в соответствии с завещанием наследником является коммерческое юридическое лицо, то при распределении наследства

---

<sup>84</sup> Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]: от 13.07.2015 (ред. от 01.01.2019 г.) N 218-ФЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>85</sup> Волкова, Н.А., Кузбагарова, А.Н., Ильина, О.Ю. Наследственное право / Н.А. Волкова., А.Н. Кузбагарова., О.Ю. Ильина. – Москва: Закон и право, 2009. – С. 163.

<sup>86</sup> Гришаев, С.П. Наследственное право / С.П. Гришаев. – Москва: Проспект, 2015. – С.156-157.

вышеперечисленные субъекты имеют преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли предприятия, которое входит в состав наследства. При этом должны соблюдаться правила о компенсации несоразмерности получаемого наследственного имущества с наследственной долей (ст.1170 ГК РФ).

Коммерческая организация приобретает преимущественное право тогда, когда наследодатель завещал предприятие нескольким наследникам и при этом не указал кому оно перейдет по наследству и в каких долях<sup>87</sup>.

Если предусмотренное п. 1 ст. 1178 ГК РФ преимущественное право никому из наследников не принадлежит или же никто им не воспользовался, то в соответствии с п. 2 данной статьи предприятие переходит к наследникам на праве общей долевой собственности, если иное не предусмотрено соглашением данных субъектов. Например, в соглашении наследники могут доверить управление данным предприятием одному из наследников с выплатой ему прибыли соразмерно их долям<sup>88</sup>.

По делу № 2-1776/2013 от 25 марта 2013 г. ФИО1 погиб в автокатастрофе. Истцы (наследники) обратились в суд с иском о включении имущества в наследственную массу наследодателя ФИО1 нежилое строение. В судебном заседании судом было установлено, что на праве собственности у наследодателя находилось предприятие, в состав которого входит: двухэтажное кирпичное здание, основные средства, долгосрочные финансовые вложения, запасы, дебиторская задолженность, кредиторская задолженность. Двухэтажное кирпичное здание как раз и является тем нежилым строением, которое наследники просят включить в наследственную массу т.е. часть предприятия, как единственное имущество, оставшееся после смерти ФИО1. Суд указал на то, что согласно ст. 1152 ГК РФ не допускается принятие наследства под условием или с оговорками. Указанная

---

<sup>87</sup> Матвеева, М.А. Наследование предприятия как имущественного комплекса / М.А. Матвеева // Проблемы современной экономики. – 2012. – С. 141.

<sup>88</sup> Волкова Н.А., Кузбагарова А.Н., Ильина О.Ю. Наследственное право / Н.А. Волкова., А.Н. Кузбагарова., О.Ю. Ильина. – М.: Закон и право. – 2009. – № 2. – С. 164.



норма устанавливает безусловность и безоговорочность принятия наследства: только "принимаю" или "отказываюсь". Так как предприятие является неделимой вещью, то отсутствуют основания для включения в наследственную массу нежилое строение по адресу <адрес>, потому что истцы просят включить в наследство часть неделимой вещи, что противоречит действующему законодательству РФ. Судом было отказано в удовлетворении требований истцов<sup>89</sup>.

В научной доктрине существует точка зрения, согласно которой п.1 ст. 1178 ГК РФ нарушает принципы гражданского права, а именно равенство участников гражданского оборота и принцип справедливости, так как предпринимателям отдается преимущественное право получения в собственность предприятия. Обосновывается это тем, что такие преимущественные права должны использоваться только в исключительных случаях. Например, преимущественное право для социально значимых объектов, чтобы удовлетворить необходимые жизненные потребности наследников умершего наследодателя, таких, как жилые помещения, используемые наследниками для целей личного проживания. Предприятие же не является таким объектом, так как представляет собой источник извлечения прибыли<sup>90</sup>. Отчасти с данным мнением можно согласиться, но при этом стоит понимать, для чего законодатель установил преимущественное право для предпринимателей и коммерческих организаций.

Особенностью такого объекта права является то, что оно должно использоваться для предпринимательской деятельности и соответственно требует профессионального управления. Преимущественное право, относительно данного объекта, установлено для сохранения целостности предприятия, использования его по целевому назначению, а также для того,

---

<sup>89</sup> Решение Ленинского районного суда г. Тюмени по гражданскому делу [Электронный ресурс]: от 25 марта 2013 г. по делу № 2-1776/2013. – Режим доступа: <http://www.sudact.ru>.

<sup>90</sup> Бадалов, Ш.М. Наследование предприятия: особенности гражданско-правового регулирования / Ш.М. Бадалов // Актуальные проблемы экономики и права. – 2011. – № 1. – С.200.

чтобы обеспечить интересы кредиторов<sup>91</sup>. Ведь возможна такая ситуация, при которой предприятие попадет в общую долевую собственность тех наследников, которые не смогут им управлять или они будут заинтересованы в получении быстрой прибыли, путем продажи предприятия<sup>92</sup>. Соответственно, деятельность предприятия прекратится. Субъекты, которые обладают преимущественным правом, с большей вероятностью смогут эффективно управлять предприятием<sup>93</sup>. Это может выражаться в том, что:

- наследник, который осуществляет предпринимательскую деятельность, после принятия наследства может сразу приступить к управлению им;

- такой наследник, скорей всего, обладает необходимыми навыками для того, чтобы использовать предприятие в товарном обороте с минимальными потерями;

- у него имеются коммерческие связи и клиенты, что может удачно повлиять на развитии предприятия;

- с большей вероятностью будет выплачена компенсация несоразмерности получаемого наследства в наследственной доле.

В юридической литературе исследуется проблема относительно компенсации, а точнее относительно того, что в гражданском законодательстве не предусмотрен максимальный предел выкупных платежей. Множественность со стороны наследников может привести к большому размеру компенсации, что может повлечь за собой ликвидацию предприятия.

В некоторых зарубежных странах данный вопрос урегулирован на законодательном уровне. Например, в Норвегии общий размер выкупных

---

<sup>91</sup> Блинков, О. Е., Никольский, С. Е. Преимущественные права в наследственном праве России и зарубежных стран / О. Е. Блинков, С. Е. Никольский. – Москва: Юрист, 2006. – С. 34.

<sup>92</sup> Гришаев, С.П. Наследственное право / С.П. Гришаев. – Москва: Проспект, 2015. – С.154.

<sup>93</sup> Матвеева, М.А. Наследование предприятия как имущественного комплекса / М.А. Матвеева // Проблемы современной экономики. – 2012. – С. 144.

платежей наследника в пользу других сонаследников не должен превышать 25 % стоимости унаследованного хозяйства.

При наследовании предприятия наследником стоит знать о том, что возможна такая ситуация, при которой предприятие, до открытия наследства, находилось в общей совместной собственности (супруги и члены крестьянского (фермерского) хозяйства). У пережившего супруга есть право на половину совместно нажитого имущества (ст.1150 ГК РФ). При возникновении такой ситуации необходимо определить долю наследодателя в предприятии. Также до смерти наследодателя предприятие может находиться в общей долевой собственности. Данное право возникает в связи с различными основаниями: совместной покупке предприятия, наследования и т.д. В данной ситуации в наследственное имущество будет входить только доля наследодателя. При этом если при жизни наследодателя его доля не была выделена, наследник может на общих основаниях произвести раздел с тем, кто окажется его собственником<sup>94</sup>.

Ответственность наследников по долгам предприятия.

По законодательству РФ при наследовании имущество умершего переходит к наследникам в порядке универсального правопреемства, то есть к наследникам переходят все права и обязанности умершего. Наследодатель не может распределить свои долги между наследниками, в отличие от его имущественных прав, так как на них не распространяются нормы о свободе завещательных распоряжений.

Какого - либо специального правила относительно ответственности наследников по долгам наследодателя, вытекающих из предпринимательской деятельности, гражданским кодексом не предусмотрено. В соответствии с п.1 ст.1175 ГК РФ наследники, которые приняли наследство, отвечают по долгам наследодателя солидарно, то есть кредитор уполномочен требовать

---

<sup>94</sup> Янушкевич, Е.А. Субъекты наследования предприятия по завещанию / Е.А. Янушкевич // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». – 2007. – № 6. – С. 70.

исполнения обязанности как от всех наследников сразу, так и от каждого по отдельности, причем как полностью, так и в части долга.

В юридической литературе рассматриваются вопросы об особой ответственности наследников по долгам наследодателя, вытекающих из предпринимательской деятельности.

Ряд ученых считают, что долги, которые возникли из деятельности предприятия, должны быть возложены только на тех наследников, которые приняли наследуемое предприятие<sup>95</sup>. В таком случае ответственность наследников будем долевым, в связи с чем, кредиторы не смогут предъявлять требования к другим наследникам. Но на данном этапе законодатель, установив солидарную ответственность, защищает интересы кредиторов.

Также рассматривается идея возложения неограниченной ответственности наследника по долгам предприятия. Данная идея мотивируется тем, что предприятие наследуется как единое целое и из-за этого долги наследника могут превышать действительную стоимость перешедшей к нему активной части предприятия. При этом авторы данной идеи предлагают применять ответственность наследника по долгам предприятия собственным имуществом только в случае, если наследник был уведомлен о финансовом положении предприятия. Данное предложение, на мой взгляд, не уместно, в случае, если наследник, осуществив свое преимущественное право, в качестве предпринимателя получает в собственность предприятие, так как предприниматель в силу своего статуса и профессионализма должен понимать последствия принимаемых им решений, в том числе при наследовании предприятия. Наследник несет ограниченную ответственность по долгам предприятия, которые возникали до открытия наследства, что на мой взгляд, является верным.

В юридической доктрине встает вопрос о необходимости информирования кредиторов о правопреемстве, так как возникает субъектное изменение состава участников гражданского правоотношения. Наиболее

---

<sup>95</sup> Гуцин, В.В. Наследственное право: учебное пособие / В.В. Гуцин. – Москва, 2011. – С. 106.

распространенным является мнение об отсутствии необходимости такого информирования кредиторов, так как законодательством РФ определен порядок исполнения обязанностей в результате наследования и положение кредиторов не меняется. Но нужно учитывать, что интересы кредиторов могут быть задеты передачей имущества по наследству, так как за счет имущественной массы предприятия могут возмещаться расходы, которые вызваны смертью наследодателя, расходы на управление и охрану наследством. Также могут быть удовлетворены требования обязательных наследников и кредиторов наследника.

При смерти наследодателя предприятие переходит к наследнику принявшему его, не по желанию наследодателя, в отличие от договора купли-продажи, например. В данной ситуации законодатель попытался максимально уравнивать интересы кредиторов и наследников. В связи с этим на законодательном уровне не установлено каких-либо специальных правил ответственности наследников по долгам наследодателя, вытекающих из предпринимательской деятельности.

Наследникам предприятия необходимо знать о том, что предприятие требует не только его охраны, но и управления им. В связи с этим нотариус, как учредитель должен заключить договор доверительного управления с этим имуществом, если данная обязанность не возложена наследодателем на душеприказчика (исполнителя). При осуществлении управления предприятием исполнитель имеет право на возмещение расходов, которые он понес в связи с выполнением данной функции. Постановлением Правительства установлены максимальные размеры вознаграждения по договору хранения предприятия и договору доверительного управления предприятием<sup>96</sup>.

---

<sup>96</sup> Постановление Правительства РФ "Об утверждении предельного размера вознаграждения по договору хранения наследственного имущества и договору доверительного управления наследственным имуществом" [Электронный ресурс]: от 27.05.2002 N 350 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Подводя итог вышесказанному, можно сделать вывод о том, что предприятие является недвижимостью не в силу его физических свойств, а в связи с прямым указанием закона. Были выделены основные характеристики предприятия.

Установлено основание возникновения права собственности на данный объект недвижимости.

Предприятие определено в качестве недвижимости в силу своего особого правового статуса. Раздел предприятия невозможен. В связи с этим в ГК РФ установлена особенность наследования такого объекта недвижимости – преимущественное право для наследников – предпринимателей и коммерческих организаций по завещанию.

Таким образом, были определены цели, условия и последствия реализации такого преимущественного права. Выделены как преимущества особенностей наследования предприятия, так и их недостатки.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведённого исследования по теме «Особенности наследования недвижимого имущества» можно сделать следующие выводы.

В данной работе было рассмотрено становление такого понятия как недвижимость, которое берет свои начала с римских времен. На данный момент в законодательстве РФ недвижимость рассматривается как фактическое и юридическое понятие. При отнесении объекта к недвижимости суды руководствуются основополагающими признаками, которые предусмотрены в ст. 130 Гражданского кодекса. При этом было установлено, что на данном этапе развития технологий множество объектов недвижимости уже не соответствуют данным признакам, то есть не являются недвижимостью в силу своих физических свойств.

В связи с изменениями в законодательстве РФ на данный момент отсутствует правовое регулирование относительно права пожизненного наследуемого владения и права постоянного бессрочного пользование. Данные пробелы в регулировании наследственных правоотношениях разрешаются в соответствии с Постановлением Пленума № 9.

Проанализировав требования, относительно наследования доли земельного участка, который находится на праве общей собственности у крестьянского (фермерского) хозяйства можно сделать выводы о том, что данные ограничения установлены в целях сохранения таких хозяйств. Также определены условия делимости земельного участка, условия реализации преимущественного право при его неделимости и при необходимости порядок выплаты компенсации.

На случай, если земельный участок является неделимым Гражданским кодексом РФ установлено преимущественное право наследования земельного участка.

Относительно наследования жилого помещения установлены особенности наследования доли в праве общей долевой собственности и

наследования жилого помещения, которое при жизни наследодателя находилось на праве общей совместной собственности.

На случай неделимости жилого помещения Гражданским правом установлено преимущественное право наследования, которое основывается на необходимости удовлетворения потребностей граждан в жилом помещении.

Стоит сделать выводы о том, что при приватизации жилых помещений может возникнуть ситуация, при которой у лица, отказавшегося от приватизации, появляется бессрочное право пользования таким имуществом. Рассмотрен способ ликвидации «обременения» в виде бессрочного пользования. При этом, если от приватизации отказался (ась) супруг (а), то на данное жилое помещение не распространяется режим общей собственности.

Сделаны выводы о том, что включение в наследственную массу жилых помещений, которые были получены в связи с полной выплатой паевого взноса, возможно с 1 июля 1990 года или до данного срока, при условии, что на момент введения в действие закона «О собственности в СССР» не истекло 6 месяцев со дня открытия наследства. Право собственности на данные объекты недвижимости возникает с момента окончания выплаты паевого взноса.

При наследовании жилого помещения, которое обременено ипотекой, наследники кроме погашения ежемесячных платежей, также обязаны платить за просрочку кредита, которая образовалась до открытия наследства.

Относительно жилого помещения, которое входит в наследственную массу, может быть сделан завещательный отказ. Вследствие этого, возможна ситуация, при которой наследник может находиться в крайне невыгодной ситуации в связи с вселением отказополучателя.

Особенности наследования предприятия устанавливаются в связи с его особо правовым статусом.



Таким образом, особенности наследования недвижимого имущества возникают в связи с развитием и изменением законодательства для защиты определенных категорий граждан, экономического оборота страны (наследование предприятия). Также особенности наследования непосредственно связаны с объектом наследования.

При их изучении были выявлены определенные особенности наследования, а также недочеты в законодательстве, которые на данный момент времени восполняются Постановлением Пленума № 9 и подкрепляются судебной практикой. Выявленные пробелы могут повлечь за собой неправильное понимание и использование норм наследственного права.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. (часть первая) от 30 ноября 1994 № 51 – ФЗ (ред. от 03 августа 2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 05 декабря 1994. – № 22. – ст. 3044.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. (часть третья) [Электронный ресурс]: федеральный закон от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 03. 09. 2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29.12.2004 N 188 - ФЗ (ред. от 22.01.2019) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
4. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 N 136 - ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
5. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]: принята всенародном голосовании 12.12.1993 г. с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7- ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
6. О крестьянском (фермерском) хозяйстве: федеральный закон от 11.06.2003 N 74 - ФЗ: офиц. текст по состоянию на 23.06.2014 // Собрание законодательства Российской Федерации . – 16.06.2003. – N 24. – Ст. 2249.

7. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [Электронный ресурс]: Закон РФ от 04.07.1991 N 1541 - 1 (ред. от 20.12.2017) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

8. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

9. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101 - ФЗ (ред. от 27.12.2018) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

10. Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками: указ Президента Российской Федерации от 09.01.2011 N 26 // Собрание законодательства Российской Федерации. – 10.01.2011. – N 2. – Ст. 268.

11. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс]: федеральный закон от 16.07.1998 N 102 - ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

12. Семейный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 29.12.1995 N 223 - ФЗ (ред. от 18.03.2019) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

### **Специальная литература**

13. Александров, А. А. Особенности правового режима недвижимости в гражданском праве России (начало XX века и современность) / А. А. Александров // Вестник Московского университета. – 1996. – С. 98-105.

14. Бадалов, Ш.М. Наследование предприятия: особенности гражданско-правового регулирования / Ш.М. Бадалов // Актуальные проблемы экономики и права. – 2011. – № 1. – С.195-201.
15. Балабанов, И.Т. Операции с недвижимостью / И.Т. Балабанов. – Москва: Финансы и статистика, 1996. – 192 с.
16. Блинков, О. Е., Никольский, С. Е. Преимущественные права в наследственном праве России и зарубежных стран / О. Е. Блинков, С. Е. Никольский. – Москва: Юрист, 2006. – 203 с.
17. Болтанова, Е. С. Операции с недвижимостью: купля-продажа. Дарение. Наследование. Налогообложение / Е. С. Болтанова // Серия «Закон и общество». – Ростов н / Д: Феникс. – 2002. – 315 с.
18. Брагинский, М.И., Садиков, О.Н. Гражданское право России: Курс лекций / М.И. Брагинский, О.Н. Садиков. – Москва: Юрид. лит., 1996. – 304 с.
19. Бронникова, М.Н., Савельева, Н.М. Проблемы определения долей. в праве собственности на жилые помещения, приобретенные с использованием средств материнского капитала / М.Н. Бронникова., Н.М. Савельева // Семейное и жилищное право. –2016. – № 5. – С. 31 - 35.
20. Булаевский, Б.А. Наследственное право / Б.А. Булаевский. – Москва: Волтерс Клувер, 2005. – 448 с.
21. Витрянский, В. В. Пути совершения законодательства о недвижимом имуществе / В. В. Витрянский // Хозяйство и право. – 2003. – № 6. – С. 3-19.
22. Волкова, Н.А., Кузбагарова, А.Н., Ильина, О.Ю. Наследственное право / Н.А. Волкова., А.Н. Кузбагарова., О.Ю. Ильина. – Москва: Закон и право, 2009. – 254 с.
23. Гонгало, Б.М. Понятие недвижимого имущества / Б.М. Гонгало // Правовое регулирование оборота недвижимого имущества. – Екатеринбург, 2002. – 64 с.

24. Гришаев, С.П. Наследственное право / С.П. Гришаев. – Москва: Проспект, 2015. – 184 с.
25. Гришина, Я.С. Наследственное право / Я.С. Гришина. – Москва: Дашков и К, 2008. – 288 с.
26. Гулакян, Г. Г. Особенности предприятия как объекта наследственных правоотношений / Г. Г. Гулакян // Бизнес в законе. Экономико-юридический журнал. – 2010. – С.45-47.
27. Ефимов, А.Ф. Настольная книга судьи по земельным спорам / А.Ф. Ефимов. – Москва: Проспект, 2006. – 319 с.
28. Желонкин, С.С. Наследственное право: Учебное пособие / С.С. Желонкин. – Юстицинформ, 2014. – 134 с.
29. Иващенко, С.Б. Движимое и недвижимое имущество, критерии разграничения / С.Б. Иващенко // Вопросы совершенствования правоохранительной деятельности органов внутренних дел. – Москва, 1997. – 271 с.
30. Козырь, О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России / О. М. Козырь // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С. А. Хохлова. – Москва, 1998. – 298 с.
31. Боголюбова, С.А., Минина, Е.Л. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
32. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 11. – С.5-6.
33. Кудряшов, Д. Ю. Вопросы, возникающие при наследовании земельных участков и имущественных прав на них / Д. Ю. Кудряшов // Молодой ученый. – 2016. – № 17. – С. 205-207.

34. Лапач, В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика / В.А. Лапач. – СПб., 2002. – 542 с.
35. Мананников, О. В. Наследственное право России. / О. В. Мананников. – Москва: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2004. – 356 с.
36. Матвеева, М.А. Наследование предприятия как имущественного комплекса / М.А. Матвеева // Проблемы современной экономики. – 2012. – С. 139-143.
37. Шеметова, Н.Ю. Развитие института недвижимости в правовом аспекте / Н.Ю. Шеметова // ЭКОНОМИКА И ПРАВО. – 2014. – № 4. – С. 222-223.
38. Оганисян, И.А. Наследование земельных участков и актуальные проблемы / И.А. Оганисян // НаукаПарк. – 2014. – № 6. – С. 24-27.
39. Петров, Е. Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости / Е. Ю. Петров // Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. – Москва: «Статут». – 2002. – № 2. – С. 179-202.
40. Писарев, Г.А. Теоретические и практические вопросы приобретения и прекращения права собственности и других вещных прав на земельный участок / Г.А. Писарев. – Москва, 2008. – 28 с.
41. Покровский, И. А. История римского права / И. А. Покровский. – СПб.: «Летний сад», 1998. – 527 с.
42. Гришаев, С.П. Постатейный комментарий к разделу V "Наследственное право" части III ГК РФ" / С.П. Гришаев // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
43. Проценко, К. Наследование недвижимого имущества / К. Проценко // "Жилищное право". – 2016. – № 9. – С. 3-4.

44. Ремезова, И. А. К вопросу о понятии недвижимости по современному российскому гражданскому законодательству и его значении / И. А. Ремезова // Молодой ученый. – 2015. – № 24. – С. 765-768.

45. Рыбкина, М. В. История развития понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве / М. В. Рыбкина. // Царскосельские чтения. – 2017. – С. 116-123.

46. Семенова, Е.Г. О соотношении терминов «Недвижимость», «Недвижимое имущество», «Недвижимая вещь» в статье 130 гражданского кодекса Российской Федерации / Е.Г. Семенова // Вестник Краснодарского университета МВД России. – 2015. – С. 36-40.

47. Сергеев, А.П., Толстой, Ю.К. Гражданское право: Учеб. Ч. 3/ А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – Москва: ТК "Велби"; Проспект, 2004. – 848 с.

48. Сокирко, Е.С. Наследование земельного участка, принадлежащего на праве пожизненно наследуемого владения / Е.С. Сокирко // Эволюция государственно-правовых систем современности. – Абакан. – 2012. – С. 14-19.

49. Суханов, Е.А. Гражданское право. В 2-х томах: Учебник 2-е изд., перераб. и доп.. Т. 1 / Е.А. Суханов. – Москва: БЕК, 2003. 816 с.

50. Сыроедов, Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество / Н.А. Сыроедов // Государство и право. –1998. –№ 8. – С. 90-97.

51. Чепига, Т.Д. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации части третьей (постатейный) / Т.Д. Чепига. – Москва: Коллектив авторов, 2014. – 245 с.

52. Чефранова, Е.А., Певницкий, С.Г. Государственный регистратор: правовые основы. Введение в профессию: учеб. пособие. 2-е изд / Е.А. Чефранова., С.Г. Певницкий. – Москва: Российская правовая академия; Статут, 2007. – 619 с.

53. Шершеневич, Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.) / Г. Ф. Шершеневич. – Москва: Спарк, 1995. – 556 с.

54. Шихалева, О.В. Земельный участок как объект гражданских прав / О.В. Шихалева. – Екатеринбург, 2006. – 165 с.

55. Щенникова, Л. В. Вещные права в гражданском праве России / Л. В. Щенникова. – Москва, 1996. – 200 с.

56. Янушкевич, Е.А. Субъекты наследования предприятия по завещанию / Е.А. Янушкевич // Вестник Удмуртского университета. «Экономика и право». – 2007. – № 6. – С. 63-76.

### **Судебная практика**

57. Апелляционное определение Московского городского суда [Электронный ресурс]: от 16 мая 2012 г. по делу N 11-5531. – Режим доступа: <http://www.corprf.ru>.

58. Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. – 1992. – N 1.

59. Определение Верховного Суда РФ [Электронный ресурс]: от 4 августа 2015 г. по делу № 49-КГ15-7.– Режим доступа: <http://www.dogovor-urist.ru>.

60. Постановление Пленума Верховного Суда РФ "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" [Электронный ресурс]: от 02.07.2009 N 14 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

61. Постановление Пленума Верховного Суда РФ "О судебной практике по делам о наследовании" [Электронный ресурс]: от 29.05.2012 N 9 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

62. Постановление Правительства РФ "О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий" [Электронный ресурс]: от 12.12.2007 N 862 (ред. от 31.05.2018) Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.



63. Постановление Правительства РФ "Об утверждении предельного размера вознаграждения по договору хранения наследственного имущества и договору доверительного управления наследственным имуществом" [Электронный ресурс]: от 27.05.2002 N 350 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

64. Постановление Президиума ВАС РФ от 12.10.1999 № 2061/99 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

65. Постановление ФАС Поволжского округа [Электронный ресурс]: от 10 октября 2011 г. по делу № А06-3416/2008 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

66. Решение Арбитражного суда г. Москвы от 12 июля 2016 г. по делу № А40-98958/2016 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ. – Режим доступа: <http://www.sudact.ru>.

67. Решение Димитровского районного суда г. Костромы по гражданскому делу [Электронный ресурс]: от 12 июля 2016 г. по делу N 2-603/2016. – Режим доступа: <http://www.gcourts.ru>.

68. Решение Красноярского районного суда по гражданскому делу [Электронный ресурс]: от 03 сентября 2013 года по делу № 2-1308/2013 М-1178/201. – Режим доступа: <http://www.gcourts.ru>.

69. Решение Невельского городского суда по гражданскому делу [Электронный ресурс] от 7 ноября 2013 г. по делу № 2-619/2013. – Режим доступа: <http://www.gcourts.ru>.

70. Решение Омского районного суда по гражданскому делу [Электронный ресурс]: 16 мая 2017 года по делу № 2-1796/2017 М-1539/2017. – Режим доступа: <http://www.sud-praktika.ru>.

71. Решение Тимирязевского районного суда по гражданскому делу [Электронный ресурс]: от 25 марта 2013 г. по делу № 2-926/13. – Режим доступа: <http://www.gcourts.ru>.

72. Решение Ленинского районного суда г.Тюмени по гражданскому делу [Электронный ресурс]: от 25 марта 2013 г. по делу № 2-1776/2013. – Режим доступа: <http://www.sudact.ru>.

Федеральное государственное автономное  
образовательное учреждение  
высшего образования  
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический  
институт

Гражданского права  
кафедра

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой

Луж - Кагур Н.Ф.  
подпись фамилия, инициалы

«06» июня 2019 г.

**БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА**

40.03.01 - Юриспруденция  
код, наименование направления

Особенности наследования недвижимого имущества  
Тема работы

Научный руководитель

Луж 30.05.19 доцент, к.ю.н.  
подпись, дата должность ученая степень

Е.Н.Петрова  
инициалы, фамилия

Выпускник

Куклина  
подпись, дата

В.К.Куклина  
инициалы, фамилия

Красноярск 2019