

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

Юридический институт  
Гражданского права  
кафедра

УТВЕРЖДАЮ

Заведующий кафедрой

*Кочур Н.Ф.*

подпись инициалы, фамилия

« 27 » мая 2016 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
40.03.01 - Юриспруденция

Наследование недвижимости  
тема

Научный руководитель

*К.Ю.Н. Зозуля*

26.05.2016

подпись, дата

*К.Ю.Н. Зозуля*

должность, ученая степень

*В.П. Богданов*

инициалы, фамилия

Выпускник

*Сидорова*

25.05.2016

подпись, дата

*К.С. Мухоморова*

инициалы, фамилия

Красноярск 2016

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О НАСЛЕДОВАНИИ (ПОНЯТИЕ НАСЛЕДОВАНИЯ И НАСЛЕДСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА) .....	6
2. СУБЪЕКТЫ НАСЛЕДОВАНИЯ.....	14
2.1 Общие положения о субъектах наследования .....	14
2.2 Особенности наследования супругами .....	26
3. ОСОБЕННОСТИ НАСЛЕДОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	32
4. НАСЛЕДОВАНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ .....	43
4.1 Особенности наследования жилых помещений.....	43
4.2 Особенности наследования отдельных видов жилых помещений .....	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	59
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	62

## ВВЕДЕНИЕ

Отношения, связанные с наследованием, - это одна из сфер общественных отношений, которая непременно, хоть раз в жизни, но затрагивает почти каждого человека. Это либо принятие наследства, либо подготовка к передаче принадлежащего наследодателю имущества родственникам, иным лицам. По мере расширения в нашей стране института частной собственности и совершенствования законодательства о наследовании государство почти выведено из возможных наследников, соответственно круг граждан - возможных наследников значительно расширяется.

В настоящий период заинтересованность к проблеме наследственного права остается, так как некоторые институты все еще носят незавершенный и ограниченный характер. Это касается как субъектов наследственных прав, так и объектов наследования. Особое внимание уделяется вопросу передачи и принятия наследственной недвижимости, т.к. это самый распространенный объект наследуемого имущества. Земельные участки и жилые помещения – как недвижимое имущество во все времена обладали наибольшей значимостью и ценностью, так как они выполняют жизненно необходимые потребности граждан. Этим определена актуальность рассмотрения проблем наследования недвижимого имущества и особенностей их правового регулирования в современной России.

Научной разработке данного вопроса свои работы посвятили: Амфитеатров Г.Н., Анисимов А.П., Белов В.А., Блинков О.Е., Бурлаченко О.В., Бутова Е.А., Гасанов З.У., Гонгало Б.М., Желонкин С.С., Зайцева Т.И., Ивашин Д.И., Иоффе О.С., Кожевина Е.В., Крашенинников П.В., Мананников О.В., Маковский А., Никифоров, А.В., Рахманкина М.Е., Серебровский В.И., Суханов Е.А., Толстой Ю.К., Чаркин С.А., Черепяхин Б.Б., Юшкова Е.Ю., Ярков В.В., Ярошенко К.

Цель исследования заключается в изучении и проведении анализа норм гражданского, земельного, жилищного и семейного законодательства, а также

трудов ученых по вопросу наследования земельных участков и жилых помещений, выявление пробелов и несоответствий в законодательстве по данному вопросу. Для достижения поставленных целей, определены следующие задачи:

1. Выявить определение наследования и наследственного имущества, которое наибольшим образом соответствует действительности.

2. Определиться с кругом субъектов, наследующих объекты недвижимости и имеющих преимущественное право.

3. Выявить особенности наследования пережившим супругом.

4. Изучить институт наследования земельных участков и имущественных прав на них.

5. Изучить институт наследования жилых помещений и имущественных прав на них.

6. Выявить особенности наследования отдельных видов жилых помещений.

Объектом исследования являются общественные отношения, регулируемые законодательством, которые возникают при наследовании земельных участков и жилых помещений.

Предмет исследования составляют кодифицированные нормативно-правовые акты Российской Федерации, нормативные правовые акты, материалы судебной практики.

Методологическую основу составляют общенаучные методы познания (системно-структурный, анализ, синтез и др.), частно-научные (логико-юридический, сравнительно-правовой и др.).

Нормативную базу составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Семейный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, ряд федеральных законов и подзаконных нормативных правовых актов, регулирующих отношения в рассматриваемой сфере.

Эмпирическими основами исследования являются материалы судебной практики: постановления Пленума Верховного Суда, решения и определения судебных коллегий Верховного суда, постановления и определения судов общей юрисдикции первой и проверочных инстанций.

Теоретическую базу работы составляют выводы, положения, концепции, содержащиеся в трудах учёных посвященные особенностям наследования недвижимого имущества.

Структура работы обусловлена целью и задачами исследования, а также необходимостью последовательного изложения материала, и включает в себя введение, четыре главы, заключение, список использованной литературы.

В первой главе исследования «Общие положения о наследовании» рассматриваются понятия наследования и наследственного имущества их законодательное и доктринальное понимание, а так же содержание данных понятий.

Во второй главе «Субъекты наследования» рассмотрено правовое положение наследодателя и наследника, особенности наследования супругами.

Третья глава «Особенности наследования земельных участков» и четвертая глава «Наследование жилых помещений» посвящены исследованию особенностей наследования земельных участков, жилых помещений и отдельных видов жилых помещений.

В заключение исследования подводятся итоги, формируются окончательные выводы по данной теме, выносятся предложения по изменению и дополнению законодательства в данной сфере.

## **1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О НАСЛЕДОВАНИИ (ПОНЯТИЕ НАСЛЕДОВАНИЯ И НАСЛЕДСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА)**

В определении, содержащемся в п. 1 ст. 1110 ГК РФ под наследованием понимается универсальный переход прав и обязанностей умершего лица к его наследникам в соответствии с нормами наследственного права. Таким образом, смерть физического лица вызывает к жизни особые общественные отношения по определению юридической судьбы имущества, принадлежавшего покойному. Причем содержанием этих отношений является определение именно юридической судьбы имущества умершего, а все юридические явления тем или иным образом сводятся к субъективным правам и обязанностям, так, что можно считать объектом таких отношений даже не само имущество, а права на имущество умершего и обязанности его обременяющие. Данный объект исследуемых отношений имеет специально название – наследство или наследственная масса.

В юридической науке "наследование" отождествляется с понятием «наследственное правопреемство», соответственно, общественные отношения в области наследования - это отношения в области наследственного правопреемства, т.е. в области открытия, принятия, приобретения, оформления и раздела наследства. Наследственным правопреемством называется единовременный посмертный переход всех частных прав и обязанностей, принадлежавших физическому лицу (наследодателю), к одному или нескольким иным лицам, за которыми по основаниям, установленным законом, признана способность к вступлению в соответствующие правоотношения - к наследникам, подлежащим призванию к наследованию<sup>1</sup>.

В данном определении содержится два сущностных признака наследования. Первый - универсальность. Наследственное правопреемство является частным случаем универсального правопреемства - посмертным универсальным правопреемством. Согласно п. 1 ст. 1110 Гражданского кодекса

---

<sup>1</sup> Амфитеатров Г.Н. Право наследования в СССР / Г.Н. Амфитеатров, А.П. Солодилов. М.: Юрид. изд-во МЮ СССР. - 1946. - С. 7-9.

Российской Федерации универсальность наследственного правопреемства понимается как переход всей совокупности прав и обязанностей, принадлежащих умершему (его имущество), переходит к другим лицам в неизменном виде, целиком и одновременно. То есть отнесение наследственного правопреемства к разряду правопреемства универсального предопределяется спецификой его объекта - наследственной массой, представляющей собой, единство прав и обязанностей наследодателя. Правопреемство универсально тогда, когда оно касается не тех прав и обязанностей, что произвольно выбраны из всей их общей массы, а самой общей массы прав и обязанностей в целом, системного единства прав и обязанностей<sup>2</sup>.

В современном гражданском законодательстве не закреплено единого правового основания для перехода имущества<sup>3</sup>. Ранее принятие наследства по закону предполагало обязательное принятие наследства и по завещанию, сейчас, предусмотрено, что в случае, если наследник имеет право наследовать по нескольким основаниям, у него есть возможность принять наследство по всем, по одному, или нескольким основаниям.

Однако многие авторы критикуют такое изменение в законодательстве, так например, В.К. Дроников считает, что универсальный характер наследования характеризуется, в том числе, и единым правовым основанием для перехода имущества к наследнику - «Наследство должно переходить одновременно и в силу одного правового основания»<sup>4</sup>. Соответственно универсального правопреемство не происходит в том случае, если наследование осуществляется одновременно по двум основаниям, то есть наследственная масса делится между наследником по завещанию и наследниками по закону.

---

<sup>2</sup> Белов В.А. Наследование и наследственное правопреемство: фактические отношения и его правовая форма / В. А. Белов // Наследственное право. – 2014. -№ 1. – С. 6-16.

<sup>3</sup> Ярошенко К. Новое законодательство о наследовании. / К. Ярошенко // Хозяйство и право.-2002.- № 2. - С. 21.

<sup>4</sup> Дроников В.К. Наследование по завещанию в советском праве. / / Дроников В.К.; Отв. ред.: Штутин Я.Л. - Киев: Изд-во Киев. ун-та, 1957. - С. 44.

Второй, это - посмертный характер наследственного преемства. Существенным условием для наследственного правопреемства является такой юридический факт как смерть правопредшественника, или иное обстоятельство, приравненное к смерти: объявление гражданина умершим или судебное установление факта его смерти. Соответственно, наследодателем лицо становится только после своей смерти, и только после смерти в отношении конкретного лица, его прав и обязанностей (имущества) можно говорить о наследовании, наследственной массе, наследодателях и т.д. Поскольку само понятие о смерти характерно только для физических лиц, следовательно, предшественниками в наследственном преемстве - наследодателями могут быть только физические лица, к тому же уже умершие.

Некоторые авторы, характеризуя наследственное правопреемство, используют термин не только универсальное, но еще и непосредственное правопреемство. Так О.С. Иоффе определил предмет наследственного права как «вызываемые смертью гражданина отношения по непосредственному и универсальному преемству в принадлежавших ему, правах и обязанностях» и разъяснил, что «под непосредственным правопреемством понимается прямой переход прав и обязанностей одного лица к другому без предварительной их передачи в виде своеобразной промежуточной стадии какому-либо третьему субъекту. Поэтому если, например, собственник, завещая свое имущество одному лицу, обязывает его часть этого имущества передать другому лицу, то к первому права умершего собственника переходят непосредственно, и, значит, он является наследником, а ко второму - через посредство наследника, и, следовательно, сам он наследником признан, быть не может»<sup>5</sup>.

Из чего можно сделать вывод, что: «Отношений правопреемства не возникает также между наследодателем и отказополучателем, который приобретает обязательственное требование к наследнику, на которого возложено исполнение отказа. Отказополучатель в результате исполнения

---

<sup>5</sup> Иоффе О.С. Советское гражданское право: Правоотношения, связанные с продуктами творческой деятельности. \ О.С. Иоффе. - Семейное право. Наследственное право. Курс лекций. Ч. 3 / Отв. ред.: А.К. Юрченко. Л.: Издательство Ленинградского университета. - 1965. - С. 282.



наследником по завещанию возложенного на него завещателем обязательства получает определенное имущество из имущества наследника, хотя и за счет имущества наследодателя. Именно отсутствие правопреемства в приобретении имущества отказополучателем делает невозможным также и преемство им пассива наследства, т.е. переход на отказополучателя ответственности по долгам наследодателя...»<sup>6</sup>.

Можно признать удачным указание В.И. Серебровского, что «...при назначении наследника имеет место преемство «непосредственное», при установлении же завещательного отказа преемство в имуществе завещателя является «посредственным». Только «посредственное» правопреемство не является правопреемством в точном смысле этого понятия». Действительно, наследник по завещанию - универсальный правопреемник наследодателя, а отказополучатель - сингулярный правопреемник этого наследника, но это и означает, что отказополучатель не является правопреемником наследодателя»<sup>7</sup>.

Наследование представляет собой механизм перехода имущества, имущественных прав и обязанностей от умершего лица к лицам, которых закон, либо сам умерший назначил в качестве своих наследников. Закрепление в праве данного механизма обусловлено необходимостью, во-первых, определить судьбу имущества, потерявшего собственника, а во-вторых, обеспечить интересы его потенциальных наследников, а также кредиторов. Именно это предопределило появление правила, согласно которому имущество (включая весь комплекс субъективных имущественных прав и обязанностей) умершего переходит к другим лицам как единое целое<sup>8</sup>.

В наследственные правоотношения входит целый комплекс правоотношений, связанный с таким юридическим событием как смерть

---

<sup>6</sup> Черепяхин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. [Электронный ресурс] / Б.Б. Черепяхин. - М.: Госюриздат. - 1962. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>7</sup> Черепяхин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву. [Электронный ресурс] / Б.Б. Черепяхин. - М.: Госюриздат. - 1962. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>8</sup> Комментарий к части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации / Под ред. А.Л. Маковского, Е.А. Суханова. М.: Юрист. - 2002.- С. 32 (автор комментария - А.А. Рубанов).

наследодателя. Наравне с составлением завещания принятие (отказ) от наследства является односторонней сделкой, то есть юридическим фактом, который порождает права и обязанности. Уже после принятия наследником имущества прекращаются наследственные правоотношения и возникают отношения собственности (либо обязательственные отношения) по поводу унаследованного имущества.

Стоит определиться с самим понятием «наследство» и «наследственное имущество». Ранее в прежнем Гражданском кодексе РСФСР понятия наследство не содержалось вовсе. Сейчас в ст. 1112 ГК РФ содержится такой термин как наследство, но правового определение так и не закреплено, потому что в данной статье перечислен лишь перечень того, что входит в состав наследства, а что нет. Данную норму правильнее было бы назвать «Состав наследства». Кроме того, понятие наследство можно встретить и в другой норме, п. 1. ст. 1110 ГК РФ, согласно которой «При наследовании имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, если из правил настоящего Кодекса не следует иное.» Однако словосочетание «имущество умершего» представляется не точным для характеристики наследства исчерпывающим образом.

Под «имуществом умершего» могут пониматься все вещи, которые имелись у человека, которыми он пользовался, то есть, это могут вещи находящиеся у него как на праве собственности, та и на праве владения и (или) пользования. Так, например, если юридически в "имущество умершего" входит только земельный участок, а фактически на данном земельном участке расположена самовольная постройка. В таком случае, юридически наследник стал собственником только земельного участка, а фактически кроме данного земельного участка он получил так же самовольное строение, которое хотя бы как совокупность материалов является имуществом наследодателя. Несмотря на то, что права на такой объект не могут быть оформлены за наследником, так как в законодательстве не существует объекта права как самовольная

постройка. С позиции гражданского права правильней определять наследство не как "имущество умершего", а как объект гражданских прав.

Само по себе словосочетание "имущество умершего" констатирует только то, что некое имущество принадлежало некому физическому лицу, которого уже нет в живых, т.е. характеризует данное явление лишь как статичное. Но «наследство» понимается в первую очередь как «переход» - явление динамичное, совокупность определенных действий, в результате которых входящее в наследство имущество может поступить в титульное обладание наследников. Выявляется новая правовая принадлежность, связывающая те же объекты гражданских прав с другими субъектами (наследниками).

Целесообразно выделить признаки, характеризующие наследство. Во-первых, не все объекты гражданских прав могут входить в состав наследственного имущества, но это говорит лишь о правовой природе наследования, а не об ограничении объема. Во-вторых, данные объекты гражданских прав всегда связаны с их правообладателем и важным условием для наследования является то, что правообладатель этих объектов должен быть умершим. И, в-третьих, необходимо установление правовой принадлежности данными объектами за новыми титульными владельцами, т.е. смена субъектного состава.

Представляется, что наследство можно определить как совокупность объектов гражданских прав, принадлежащая гражданину на день его смерти или объявления его умершим и которая может перейти к другим лицам в порядке универсального правопреемства<sup>9</sup>. При наследовании в действительности переходят только права, в то время как «имущество» имеет направленность на смену правообладателя, так как оно может остаться не принятым. И даже выморочное имущество не является собственностью

---

<sup>9</sup> Соловьева, Г. В. Совершенствование нормативного регулирования понятия "наследство" в гражданском праве // Г.В. Соловьева // "Нотариус". – 2012. - № 4. - С. 23.

государства или муниципального образования до момента оформления прав на него.

Кроме того законодательно не закреплено понятие «наследственного имущества», нет и единого понимания в доктрине, что исходит, в первую очередь из разного понимания самого имущества, отражение которого только в Гражданском кодексе Российской Федерации можно обнаружить в трех значениях: первое, - вещи (ст. 209-215), второе – вещи, имущественные права (ст. 128), третье – вещи, права и обязанности (ст. 1112). Нет единого понимания «имущества» и в литературе, однако, стоит отметить, наиболее емкое понятие В.А. Лапача, по мнению которого «в имущество необходимо включать любые обективированные, существующие независимо от человеческого сознания продукты природы и продукты деятельности (в том числе интеллектуальной), которые имеют стоимостную оценку и становятся товаром, а также имущественные права и обязанности, возникающие по поводу их»<sup>10</sup>.

Зачастую в понятие наследства не включают вещи, считается, что достаточно назвать лишь права, так как они охватывают и право собственности. Но, данный подход представляется не совсем верным, в силу того, что обладание имуществом и обладание правом собственности на имущество вовсе не одно и то же. Субъект может обладать правом, но не иметь данного имущества в натуре, и наоборот. Другая же позиция, согласно которой наследство признается как совокупность прав и обязанностей сужает понимание наследства как правоотношения, потому как не учитывает, что наследство влечет замену собственника в общественных отношениях, а не только кредитора в обязательствах.

Наследование призвано обеспечивать стабильность общественных отношений и имущественного оборота. Замена собственника в правоотношениях автоматически влечет замену собственника в праве собственности. Именно поэтому наследование признается основанием

---

<sup>10</sup> Лапач В.А. Система объектов гражданских прав. Теория и судебная практика / Лапач В.А. - С.-Пб.: Юрид. центр Пресс, 2002. - 544 с.- С. 243 - 288.

приобретения права собственности (п. 2 ст. 218 ГК РФ) и способом приобретения прав и обязанностей (ст. 387 ГК РФ), таким образом, под наследственным имуществом необходимо понимать вещи, права и обязанности. К вещам в данном случае необходимо относить любые объекты материального мира, созданные как природой, так и человеческой деятельностью, в том числе и интеллектуальной<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Казанцева А.Е. Понятие наследства (наследственного имущества) / А.Е. Казанцева // Нотариус. - М.: Юрист. - 2005. - № 6. - С. 20-23

## 2. СУБЪЕКТЫ НАСЛЕДОВАНИЯ

### 2.1 Общие положения о субъектах наследования

Субъектами наследственных правоотношений всегда являются наследодатель и наследник. Но, кроме данных субъектов, можно также выделить вспомогательных, необходимых для реализации наследственных прав. К ним относятся: нотариус, суд, лица и государственные органы, способствующие реализации наследственных правоотношений.

Наследодателем является физическое лицо, имущество, имущественные права и обязанности которого после смерти в порядке универсального правопреемства переходят к наследникам на основании закона и (или) завещания<sup>12</sup>. Для того, чтобы выступать в качестве наследодателя, лицо должно обладать завещательной правосубъектностью. В п. 2 ст. 1118 ГК РФ установлено, что завещание может составить только лицо, обладающее полной дееспособностью в момент его составления. Полная дееспособность наступает с момента достижения лицом восемнадцатилетнего возраста – это общее правило возникновения полной дееспособности, но есть и исключения, такие как - вступление в брак до достижения восемнадцатилетнего возраста и эмансипация.

Если исходить из формулировки статьи 1118 Гражданского кодекса РФ, то ограниченно дееспособные граждане, признанные таковыми судом, не вправе составлять завещание. Они вправе совершать только мелкие бытовые сделки, все остальные сделки только с согласия попечителя. Однако составление завещания с согласия попечителя видится невозможным, так как это противоречит юридической природе завещания и его личному характеру. Следовательно, ограниченные дееспособные граждане не обладают завещательной правосубъектностью и не могут ее реализовать с помощью попечителя.

---

<sup>12</sup> Гасанов З.У. Наследование земельных участков и имущественных прав на них. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Гасанов З.У. - Казань, 2013. С. 5.

Несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет, обладающий имуществом, так же не вправе составить завещание, в силу того, что не обладает полной дееспособностью. Но в соответствии с п. 2 ст. 26 ГК РФ несовершеннолетние вправе распоряжаться своими денежными средствами. В понятие «распоряжаться» включается и понятие «завещать». В связи с чем, представляется целесообразным предусмотреть в законодательстве возможность несовершеннолетнего завещать. Вопрос состоит в том, какие средства и имущество несовершеннолетний может завещать. Данную точку зрения, высказывает М.Ю. Барщевский, который считает, что «целесообразно предоставить несовершеннолетнему право завещать денежные средства и имущество, источником накопления которых являются его личный заработок и стипендия, а также гонорары автора изобретения или рационального предложения либо иные авторские вознаграждения, полученных иным путем (наследование, дарение и т.п.), в отношении иного имущества несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет не должны обладать правом составлять завещательные распоряжения»<sup>13</sup>. Такое решение видится наиболее верным, так как распоряжаться имуществом, не указанным в п. 2 ст. 26 ГК РФ несовершеннолетний может только с согласия законных представителей, что нарушало бы личный характер завещания.

Статус наследодателя лицо приобретает с момента открытия наследства. В законодательстве выделяется два основания открытия наследства: первое – это смерть гражданина, второе – объявление гражданина умершим на основании судебного решения (ст. 1113 ГК РФ).

Наследником недвижимого имущества и имущественных прав на него является физическое лицо, которое приобретает недвижимость и имущественные права на него в порядке универсального правопреемства на основе закона или завещания и обладающее особым набором обязанностей

---

<sup>13</sup> Барщевский М.Ю. Наследственное право. Учебное пособие / Барщевский М.Ю.. - 2-е изд., испр. и доп. - М.: Белые альвы, 1996. - С. 59.

публично-правового характера<sup>14</sup>. Последние связаны с необходимостью обеспечения сохранности недвижимого имущества и его целевого назначения, использования его надлежащим образом, соблюдения норм законодательства<sup>15</sup>.

Действия наследника являются юридическим фактором, который порождает наследственные правоотношения. С момента открытия наследства у каждого наследника появляется субъективное абсолютное право наследования. Как отмечает Б.М. Гонгало, «право наследования, состоящее из трех указанных правомочий (принять наследство, отказаться от него, не принимать его), принадлежит каждому из наследников»<sup>16</sup>.

В статье 1116 ГК РФ определен, круг лиц, которые могут быть наследниками, так к ним относятся: во-первых, граждане, находящиеся в живых в день открытия наследства, а также зачатые при жизни наследодателя и родившиеся живыми после открытия наследства; во-вторых, юридические лица, существующие на день открытия наследства; в-третьих, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, иностранные государства и международные организации (только по завещанию).

Институт наследственного права имеет свои особенности и одной из них, является необходимостью наличия личных доверительных отношений между наследодателем и наследником. В силу данного правила законодательно закреплена такая категория, как недостойные наследники – лица, являющиеся наследниками по закону, но не имеющие право наследовать в силу определенных обстоятельств, т.е. отстраненные. Данные обстоятельства перечислены в ст. 1117 ГК РФ, и все они по своему содержанию, в той или иной мере, являются неблагоприятными для наследодателя или иных наследников.

---

<sup>14</sup> Барщевский М.Ю. Наследственное право. Учебное пособие / Барщевский М.Ю.. - 2-е изд., испр. и доп. - М.: Белые альвы, 1996. - С. 66.

<sup>15</sup> Гасанов З.У. Наследник как субъект отношений по наследованию: права, обязанности, ответственность // Ученые записки Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. – 2013. – Т. 155, кн. 4. – С. 112.

<sup>16</sup> Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части третьей / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут. - 2011. - С. 15 (автор комментария - Б.М. Гонгало).



Исходя из практики наиболее часто недостойными признаются лица, совершившие умышленные противоправные действия против наследодателя<sup>17</sup>. Согласно содержанию нормы, действия лица, во-первых, должны быть противоправными. Однако в ГК РФ употребляется только термин «действия», но представляется необходимым включить и бездействие, т.к. оно тоже может служить обстоятельством, позволяющим считать наследника недостойным<sup>18</sup>. Если же действия не отличаются противоправностью, то такое лицо недостойным наследником не может быть признано. Кроме того, противоправность действий должна быть подтверждена в судебном порядке, то есть решением суда по гражданскому делу либо приговором по уголовному.

Во-вторых, действия должны быть умышленными. Когда преступление совершается с одной формой вины – умышленной, не возникает никаких проблем с признанием лица недостойным наследником. Но возникает проблема с возможностью признания недостойными наследниками лиц, осуждёнными к умышленному причинению тяжкого вреда здоровью, повлекшее смерть по неосторожности (ч. 4 ст. 111 УК РФ). Преступление, предусмотренное данной статьёй, относится к преступлениям с двумя формами вины, так как тяжкий вред причиняется умышленно, а смерть по неосторожности. Однако, согласно ст. 27 УК РФ, в целом данное преступление признаётся совершённым умышленно. В связи с чем, лица, совершившие преступления, предусмотренные ч. 4 ст. 111 УК РФ, должны быть признаны недостойными наследниками, что будет соответствовать общепринятому подходу наследственного права<sup>19</sup>.

В-третьих, данные действия должны быть направлены против наследодателя, кого-либо из его наследников, либо против осуществления воли

---

<sup>17</sup> Например: Апелляционное определение Московского городского суда от 02.12.2015 по делу N 33-45378/2015; Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 18.06.2015// СПС «КонсультантПлюс».

<sup>18</sup> Тычинская Е.В. Юридические аспекты медицинских манипуляций с человеческими эмбрионами, созданными искусственным путем / Е.В. Тычинская // Медичне право України: проблеми паліативної. – Львів: ЛОБФ "Медицина і право". – 2010. – С 146-149.

<sup>19</sup> Зайцева Т.И. Судебная практика по наследственным делам. / Т.И. Зайцева. - М.: Волтерс Клувер, 2007. - С .68-69.

наследодателя, выраженной в завещании. В подпункте «а» п. 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ указано, что примерами соответствующих противоправных действий могут служить: подделка завещания, его уничтожение или хищение, понуждение наследодателя к составлению завещания или его отмене, понуждение наследников отказаться от наследства<sup>20</sup>. Приведённый перечень действий не является исчерпывающим и поэтому к противоправным действиям, влекущим отстранения лица от наследования, следует добавить и действия, повлекшие приведение другого лица в такое состояние, что оно не будет способно составить и отменить завещание.

В-четвертых, с помощью своих действий лицо способствовало или пыталось способствовать призыванию его самого или других лиц к наследованию или способствовало (пыталось способствовать) увеличению причитающегося ему или другим лицам доли.

Напротив, Т.И. Зайцева полагает, что лицо должно отстраняться от наследования независимо от целей его действий. «Важно лишь, чтобы эти действия прямо или косвенно способствовали призыванию лица к наследованию или увеличению его доли в наследстве»<sup>21</sup>.

Верховный Суд РФ разъяснил, что указанные в абз. 1 п. 1 ст. 1117 ГК РФ противоправные действия являются основанием к утрате права наследования независимо от мотивов и целей совершения (в том числе при их совершении на почве мести, ревности, из хулиганских побуждений и т.п.), а равно вне зависимости от наступления соответствующих последствий<sup>22</sup>.

Представляется справедливым расценивать действия, направленные на уменьшения причитающейся другим наследникам доли, как действия с целью увеличения доли причитающейся данному наследнику, поэтому данное

---

<sup>20</sup> О судебной практике по делам о наследовании [Электронный ресурс]: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 N 9 // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

<sup>21</sup> Зайцева Т.И. Судебная практика по наследственным делам. / Т.И. Зайцева. - М.: Волтерс Клувер. - 2007. - С. 70.

<sup>22</sup> О судебной практике по делам о наследовании [Электронный ресурс]: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 N 9 // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

правило в ст. 1117 ГК РФ целесообразно было бы дополнить указанием на нарушение интересов других наследников.

В соответствии с действующим законодательством не могут быть признаны недостойными наследниками лица, препятствующие другим наследникам в осуществлении права пользования и распоряжении жилым помещением, которые без согласия других наследования (сособственников), вселяют своих детей, внуков и иных лиц. В данных случаях другие сособственники вправе требовать только устранения данных нарушений своих прав, хотя эти нарушения не были связаны с лишением владения (ст. 304 ГК РФ).

В-пятых, обстоятельства должны быть подтверждены в судебном порядке. Исходя из разъяснения Верховного Суда РФ решение суда о признании наследника недостойным в данном случае не требуется. Гражданин исключается из состава наследников нотариусом, в производстве которого находится наследственное дело, при предоставлении ему соответствующего приговора или решения суда<sup>23</sup>.

Кроме того, законодательно закреплён способ «прощения» недостойных наследников. В п. 1 ст. 1117 ГК РФ говорится о том, что даже после совершения наследниками «недостойных» действий, если наследодатель включил их в завещание, то они вправе наследовать. Здесь опять же прослеживается приоритет воли наследодателя на распоряжение своим имуществом. Из этого следует, что наследников по закону, не завещая им имущества, «простить» невозможно. Недостойный наследник, ни при каких обстоятельствах, не будет призван к наследованию, он лишь наследник по завещанию<sup>24</sup>.

Кроме того, следует отметить, что в Гражданском кодексе РФ срок обращения в суд с иском о признании лица недостойным наследником не

---

<sup>23</sup> О судебной практике по делам о наследовании [Электронный ресурс]: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 N 9 // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

<sup>24</sup> Блинков О.Е. Прощение недостойного наследника / О.Е. Блинков // Наследственное право. - 2008. - N 3. - С. 8.

ограничен, в связи, с чем существует возможность обращения с таким иском по истечении любого периода времени с момента открытия наследства.

Российскому праву известны два способа наследования по завещанию и по закону. Завещание является наиболее благоприятным для наследодателя способом, так как он самостоятельно (фидуциарный характер) правомерными действиями передает права на свое имущество, выбранному приемнику. Если же наследодатель не составил завещания, то он не имеет возможности повлиять на порядок наследования имущества и имущественных прав, который установлен законом. Завещание предоставляет большую свободу, не ограничивая его в выборе наследников ни по количеству, ни по родству.

Кроме того, наследодатель вправе составить несколько завещаний (на разное имущество, в том числе и на будущее); распорядиться своим имуществом, во-первых, в качестве вещи, если она принадлежит ему на праве собственности, во-вторых, в качестве вещного права (например, земельный участок принадлежит ему на праве пожизненного наследуемого владения); указать в завещании кроме основных еще и запасных наследников (подназначение). Наследодатель может оставить завещательное распоряжение, при наличии которого наследник до или после приобретения права собственности на имущество обязан совершить определенные действия, например, проведение похорон; обеспечение проживания в перешедшей по наследству квартире кого-либо из лиц, названных наследодателем<sup>25</sup>.

Однако ошибочно считать, что распределение наследственной массы целиком зависит от воли наследодателя. Его право ограничивается обязательной долей. К обязательным наследникам относятся: несовершеннолетние и нетрудоспособные дети наследодателя (включая усыновленных), его нетрудоспособные супруг и родители, а также несовершеннолетние и нетрудоспособные иждивенцы. При этом иждивенцы могут претендовать на обязательную долю только при условии, что находились

---

<sup>25</sup> Наследственное право: учебное пособие / С.С. Желонкин, Д. И. Ивагин – Москва.: Юстицинформ, 2014. – С. 34.

на иждивении наследодателя не менее года и на момент его смерти являются нетрудоспособными. Размер обязательной доли составляет не менее 1/2 доли, которая причиталась бы наследнику по закону в случае отсутствия завещания.

Кроме того, в действующем законодательстве обязательная доля уже не носит безусловный характер, как это было ранее в ГК РСФСР 1964, где не было предусмотрено никаких оснований уменьшения или лишения обязательной доли наследников, кроме признания их недостойными. В действующем Гражданском кодексе РФ такая возможность предусмотрена п. 4 ст. 1149 и связана с наследованием жилого помещения или имущества, которое использовалось наследником по завещанию в целях проживания или в качестве основного источника получения средств к существованию (орудия труда, творческая мастерская и т.п.). В судебном порядке размер обязательной доли может быть уменьшен или судом может быть вовсе отказано в обязательной доле при наличии следующих обстоятельств: во-первых, использование наследником по завещанию жилого помещения при жизни наследодателя; во-вторых, наследник, имеющий право на обязательную долю, не проживал в нем до открытия наследства; в-третьих, осуществление права на обязательную долю повлечет за собой невозможность передать наследнику по завещанию данное жилое помещение (например, когда все имущество состоит из неделимой квартиры); в-четвертых, суд должен учитывать имущественное положение наследников, имеющих право на обязательную долю. Так же, стоит отметить, что положения данной нормы распространяются на ограничение обязательной доли в отношении не только жилого помещения, но и дачи.

Можно выделить три ситуации, в которых, не смотря на наличие завещания, все имущество умершего или его часть, наследуются по закону: первая, когда завещано не все имущество наследодателя, в таком случае незавещанная часть имущества переходит к наследникам по закону; вторая,

если названный в завещании наследник отказывается от принятия наследства; и третья, когда завещание признается судом недействительным<sup>26</sup>.

Вторым способом наследования, является наследование по закону, применяется всегда, когда наследование не изменено волей наследодателя. Здесь уже круг наследников определяется исходя не из воли наследодателя, а устанавливается законом очередность призвания наследников, в соответствии с их родственными (и иными) связями с умершим. Со временем в гражданском законодательстве наблюдается тенденция расширения круга наследников, призываемых по закону, с целью сокращения случаев возникновения выморочного имущества. Приобретение наследства хотя бы одним из наследников предшествующей очереди исключает возможность наследования представителями последующих очередей.

Пунктом 2 ст. 1153 ГК РФ предусмотрено, что принятие наследства может быть осуществлено одним из двух способов: путём подачи нотариусу заявления о принятии наследства либо путём совершения определённых действий.

В пункте 36 Постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 N 9 указано, что в качестве таких действий, могут выступать: вселение наследодателем наследника в жилое помещение или проживание наследника в данном помещении на день открытия наследства (при этом регистрация наследника по месту пребывания или по месту жительства не обязательна); защита наследственных прав в судебном порядке; осуществление оплаты коммунальных услуг, страховых платежей; возмещение за счёт наследственного имущества расходов, предусмотренных ст. 1174 ГК РФ, иные действия по владению, пользованию и распоряжению наследственным имуществом. Перечисленные выше действия могут быть совершены как самим наследником, так и по его поручению другими лицами, но обязательно в пределах срока, установленного для принятия наследства (ст. 1154 ГК РФ - в течение 6 месяцев).

---

<sup>26</sup> Маковский А. Наследование по закону: реальность и перспектива // Закон. - М.: Известия, 2001, № 4. - С.16.

Исходя из судебной практики, можно сделать вывод, что вступление во владение личными вещами наследодателя ещё не служит свидетельством совершения действий, направленных на принятие наследства. В связи с этим, завладение одним из наследников, к примеру, рукописями или предметами одежды наследодателя и признание его фактически принявшим наследство в виде доли в праве собственности на квартиру, при отсутствии действий, связанных с сохранностью квартиры, либо оплаты коммунальных услуг, вероятней всего не будет отвечать принципу добросовестности, (согласно которому, никто не в праве извлекать преимущества из своего незаконного или недобросовестного поведения<sup>27</sup>), при условии, что другой наследник платил налоги, вносил плату за коммунальные услуги, следил за сохранностью квартиры<sup>28</sup>.

Воля наследника на принятие наследства считается проявленной в том случае, когда он совершает фактические действия свойственные собственнику. К таким действиям можно отнести действия, в которых проявляется отношение наследника к наследственному имуществу как к своему собственному, поэтому они должны совершаться им для себя и в своих интересах. Например, действия направленные на сохранения наследственного имущества и уход за ним, которые возможно подтвердить доказательствами, с достоверностью свидетельствующими об отношении к наследственному имуществу, как к собственному<sup>29</sup>.

Согласно п. 1 ст. 1116 ГК РФ, расширился круг наследников по завещанию за счёт возможности признания таковыми юридических лиц независимо от их форм собственности и организационно-правовой формы.

---

<sup>27</sup> О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.12.2012 N 302-Ф (ред. от 04.03.2013) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>28</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 4 сентября 2013 г. по делу N 11-28545 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.05.2014).

<sup>29</sup> Определение Санкт-Петербургского городского суда от 19 января 2014 г. N 33-511/2014 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.05.2014). Аналогичная позиция содержится и в Апелляционном определении Саратовского областного суда от 6 ноября 2012 г. по делу N 33-6505 // СПС "КонсультантПлюс" (дата обращения: 01.05.2014).

Важно отметить, что данные юридические лица на момент открытия наследства должны пройти государственную регистрацию в обязательном порядке.

Особенностью наследования жилых помещений в таких случаях является то, что в силу положений ГК РФ жилые помещения должны будут использоваться юридическими лицами исключительно для проживания граждан (п. 2 ст. 288, п. 2 ст. 671 ГК РФ), т.е. могут сдаваться юридическим лицом по договору коммерческого найма.

Кроме того, хотелось бы отметить, что, несмотря на предназначение жилых помещений – проживания граждан, данные цели не препятствуют осуществлению регистрации юридического лица по факту размещения квартиры, так как это не свидетельствует о размещении собственником помещения предприятия, учреждения и организации, а также о возможности использования жилого помещения для осуществления предпринимательской деятельности<sup>30</sup>.

Стоит отметить, что только действующее юридическое лицо может стать наследником, если оно ликвидировано, то имущество, предназначенное по завещанию юридическому лицу, наследуется по закону другими наследниками. При составлении завещания наследодатель вправе завещать юридическому лицу все свое имущество или его часть. У юридических лиц, как и у граждан, есть право отказать от принятия наследства.

Ещё одна категория наследников – публичные образования, в которую входят: Российская Федерация, её субъекты, муниципальные образования, иностранные государства и международные организации. Перечисленные субъекты могут наследовать имущество по завещанию, а так же в установленных законом случаях наследовать выморочное имущество. В части третьей Гражданского кодекса РФ определена специфика приобретения выморочного имущества Российской Федерацией. Во-первых, не требуется согласие на принятие такого имущества со стороны публичного образования.

---

<sup>30</sup> Постановление ФАС Московского округа от 21.05.2012 по делу N А40-73285/11-92-615, Постановление ФАС Центрального округа от 28.09.2011 по делу N А68-636/2011



Во-вторых, не подлежит применению нормы о сроке принятия наследства (ст. 1154 ГК РФ). В-третьих, публичное образование не вправе отказаться от наследования. В-четвёртых, выдаётся свидетельство на выморочное имущество.

Гражданский кодекс Российской Федерации запрещает отказ от выморочного имущества. Однако в некоторых случаях государство бывает незаинтересованным в приобретении имущества наследодателя. Например, если наследство обременено большими долгами. В этой ситуации, по мнению Е.В. Кожевиной, «следует распространить порядок проведения конкурсного производства при банкротстве на ситуации, когда имущество является выморочным»<sup>31</sup>. А в случаях, когда выморочное имущество не представляет большой ценности, следует прямо допустить отказ от наследства со стороны публичного образования, так как экономической пользы для государства такое имущество не несет и данные вещи будут бесхозными. Потребуется только расширить содержание понятия «бесхозные вещи», зафиксированного в п. 1 ст. 225 ГК РФ.

В законодательстве содержатся положения о субъектах, которые не могут наследовать имущество и имущественные права наследодателя. К ним относятся: иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица и юридические лица, в уставном складочном капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более 50%. Данные субъекты могут обладать на праве собственности земельными участками и наследовать их, за некоторым исключением. Они не могут выступать наследниками в отношении земельных участков в границах морского порта<sup>32</sup>; земельных участков из земель

---

<sup>31</sup> Кожевина Е.В. Наследование государством выморочного имущества / Е.В. Кожевина // Российский юридический журнал. - 2005. - N 1. - С. 105.

<sup>32</sup> О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 08.11.2007 N 261-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

сельскохозяйственного назначения<sup>33</sup>; земельных участков, которые находятся на приграничных территориях (п. 3 ст. 15 ЗК РФ).

Выделение вспомогательных субъектов: нотариуса, суда, государственных органов, во многом связаны с особенностью правопреемства недвижимого имущества и имущественных прав на них. Данные субъекты призваны обеспечивать охрану и защиту законных интересов наследодателя, наследника и кредиторов наследодателя.

## **2.2 Особенности наследования супругами**

При вступлении в брак возникает особое правовое регулирование имущественных отношений супругов, не только при жизни, но и после смерти одного из супругов. Если следовать закону, то переживший супруг является наследником первой очереди, только если супруги состояли в зарегистрированном браке. Права и обязанности супругов возникают только с момента государственной регистрации брака в органах ЗАГСа. Таким образом, фактический брак не порождает никаких юридических последствий. Фактические супруги (сожителю), не имеют право претендовать на имущество наследодателя по закону, так как брак официально не зарегистрирован и не регулируется законодательством.

По действующему законодательству принадлежащее пережившему супругу наследодателя в силу завещания или в силу закона, право наследования не умаляет его права на часть имущества, нажитого во время брака с наследодателем и являющегося их совместной собственностью.

Право наследования имущества, нажитого во время брака, зависит от правового режима, установленного для данного вида имущества. В соответствии с п. 1 ст. 256 ГК РФ законным режимом супругов является режим их совместной собственности. Иной режим между супругами можно

---

<sup>33</sup> Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федер. закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

установить только брачным договором, по которому их собственность может являться совместной, долевой или раздельной. Но в отличие от завещания в брачном договоре невозможно предусмотреть порядок раздела имущества на случай смерти одного из супругов. Исходя из п. 1 ст. 39 Семейного кодекса РФ доли супругов в совместно нажитом имуществе признаются равными, если иное не установлено брачным договором.

Совместно нажитым имуществом супругов признается имущество, приобретенное любым из супругов во время брака, причем вне зависимости от того на кого из супругов оформлено право собственности<sup>34</sup>. Получается, что в соответствии с документами собственником недвижимости является один из супругов, но при составлении завещания следует учитывать, что ему принадлежит только половина имущества и только эту половину он может завещать.

Каждый из супругов так же может иметь и свое личное имущество, которым он может распоряжаться по своему усмотрению и завещать его в полном объеме. Таким имуществом признается все то, что принадлежало супругу до вступления в брак и то, что было получено им по безвозмездным сделкам (п. 1 ст. 36 СК РФ). Однако из этого общего правила есть исключения, имущество может быть признано совместной собственностью супругов по их взаимному согласию или в судебном порядке, если во время брака за счет общего имущества супругов или личного имущества супруга в имущество другого супруга были произведены вложения, которые значительно увеличивают стоимость этого имущества. Например, земельный участок, приобретенный до брака одним из супругов, является его личной собственностью, но другой супруг в течение брака, на совместные денежные средства, облагородил данный земельный участок, возвел кирпичный забор по периметру всего участка и построил на его территории гараж. Данные улучшения земельного участка значительно увеличивают его стоимость,

---

<sup>34</sup> Бутова Е.А. Правовые основания возникновения права общей долевой собственности по законодательству Российской Федерации : монография / Е.А. Бутова ; под ред. Ю.А. Андреева. – Москва. : Юрлитинформ, 2015. – С.109.

поэтому данное имущество будет являться совместной собственностью супругов.

В судебной практике сформированы некоторые рекомендации относительно законного режима отдельных видов имущества. Относительно земельных участков Верховный Суд РФ разъяснил, что «земельный участок, который предоставляется одному из супругов в период брака на безвозмездной основе для садоводства или огородничества, а в дальнейшем во время брака бесплатно приватизированный этим супругом, входит в состав общего имущества супругов»<sup>35</sup>.

Согласно ст. 1150 Гражданского кодекса РФ пережившему супругу принадлежит право как на часть совместно нажитого имущества, так и право наследования (по завещанию или по закону). В силу данного правила, в практике возникает множество споров, по поводу свободы завещания наследодателя. Во-первых, наследодатель может добросовестно заблуждаться по отношению к принадлежащему ему имуществу, он может считать его своим собственным, когда фактически данное имущество является общей совместной собственностью супругов. Во-вторых, неизвестно учитывал ли наследодатель при составлении завещания право пережившего супруга, когда завещал ему половину имущества. Получается, что кроме половины имущества общей собственности супругов, принадлежащей пережившему супругу по закону, наследодатель завещает ему еще половину этого имущества. Тогда встает вопрос наследник – то есть супруг после принятия наследства становится полным собственником данного имущества или же наследодатель не предусматривал, долю супруга на общее имущество и наследнику принадлежит только половина данного имущества?

Несовершенство законодательства проявляется в том, что нет четкого порядка определения долей супругов на общую долевую собственность. В статье 1150 ГК РФ указывается, что доля пережившего супруга определяется в

---

<sup>35</sup> Решения и определения судебных коллегий Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] : Бюллетень Верховного Суда от 2002 г. № 9. // Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации – Режим доступа: [http://www.vsrp.ru/print\\_page.php?id=2118](http://www.vsrp.ru/print_page.php?id=2118)

соответствии со статьей 256 ГК РФ, которая содержит отсылку на нормы семейного законодательства. Так, в ст. 38 СК РФ доля супругов в общем имуществе определяется путем его раздела, который осуществляется путем соглашения между ними или в судебном порядке. Применение данной нормы к наследственным правоотношениям видится затруднительным, так как один из супругов умер, наследники, кроме пережившего супруга, не являются участниками общей совместной собственности, поэтому заключить соглашение между супругами уже невозможно. Обращение в суд, в данной ситуации, тоже не приведет к желаемому результату, потому что ответчиком по иску будет являться умерший супруг и другие наследники, субъект права отсутствует, значит, иск предъявить невозможно. Хотя в практике судов общей юрисдикции суд определяет долю за умершим, но такая позиция судов полностью противоречит законодательству<sup>36</sup>.

Во избежание споров и разногласий между наследниками, возникающих по поводу доли пережившего супруга в общем долевом имуществе, а также чтобы не нарушить волю наследодателя, следует своевременно позаботиться о правопреемниках имущества наследодателя и составить завещание (с учетом доли супруга), либо договор дарения. Так же, стоит отметить, что нотариусам необходимо уведомлять наследодателей об установленной законом доли супруга на общее имущество (ст. 1150 ГК РФ), дабы не нарушать свободы завещания и волеизъявления наследодателя<sup>37</sup>.

Дискуссионным является вопрос о сроках реализации пережившим супругом его права на выдел доли из общей долевой собственности супругов. В статье 75 Основ законодательства РФ о нотариате говорится, что свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов выдается нотариусом по месту открытия наследства по письменному заявлению

---

<sup>36</sup> Гарин И., Таволжанская А. Выделение супружеской доли из наследственной массы: право или обязанность? // Российская юстиция 2003г. № 9. С. 26.

<sup>37</sup> Гонгало Б.М., Зайцева Т.И., Крашенинников П.В., Юшкова Е.Ю., Ярков В.В. «Настольная книга нотариуса» (том 1) (2-е издание, исправленное и дополненное // "Волтерс Клувер"; 2004 г. С. 324.

пережившего супруга с извещением наследников, принявших наследство<sup>38</sup>. По общему правилу, которое содержится в ст. 1154 ГК РФ – срок для принятия наследства установлен в шесть месяцев со дня открытия наследства. Данная норма позволяет полагать, что переживший супруг вправе обратиться за свидетельством о праве собственности даже после истечения шестимесячного срока со дня открытия наследства. Однако доля пережившего супруга в общем имуществе не является наследственной массой (ст. 1150 ГК РФ). Согласно п.7 ст. 38 СК РФ к требованиям супругов о разделе общего имущества супругов, брак которых расторгнут, применяется трехлетний срок исковой давности. Течение трехлетнего срока начинается с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Смерть одного из супругов, как и расторжение брака, является основанием прекращения брачных отношений (ст. 16 СК РФ). В связи с выше изложенным, кажется логичным вывод о применении трехлетнего срока исковой давности для выдела доли пережившего супруга. Но подобное положение ущемляет права наследников по завещанию, в том числе тех, которые уже приняли наследство. При решении данной проблемы, стоит согласиться с мнением А.В. Никифорова, согласно которому, «заявление о выделе доли в общем имуществе может быть подано в течение срока, предусмотренного законом для принятия наследства»<sup>39</sup>.

В итоге, следует еще раз отметить, что при написании завещания лицу, состоящему в браке, стоит учесть перспективу уменьшения размера наследства, которое причитается будущим наследникам, так как возникает право супруга на долю имущества, нажитого в браке.

Согласно ст. 256 ГК РФ и Семейного кодекса (ст. 33, 34, 36), в состав наследства лица, которое состояло в браке входит его имущество, а также его доля в имуществе супругов, которое нажито ими во время брака независимо от того, на кого из супругов оно было приобретено или кем из них были внесены

---

<sup>38</sup> Основы законодательства Российской Федерации о нотариате [Электронный ресурс] : утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1 (ред. от 29.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>39</sup> Никифоров, А.В. Права пережившего супруга при наследовании по российскому законодательству /А. В. Никифоров. // Наследственное право. -2012. - № 4. – С. 5-6.

денежные средства, если брачным договором не установлено иное. При этом переживший супруг вправе подать заявление об отсутствии его доли в данном имуществе, которое было приобретено во время брака. В таком случае всё это имущество входит в состав наследства. В целях единства судебной практики Верховным судом РФ дано разъяснение по условиям брачного договора. В п. 33 Постановлении Верховного суда РФ «О судебной практике по делам о наследовании» отмечается, что договорный режим имущества супругов распространяется только на случай расторжения брака, а при определении состава наследства условия брачного договора не учитываются.

Таким образом, особенности наследования супругами недвижимого имущества возникают, прежде всего, из-за самой природы отношений между супругами, основанных на доверии и взаимном согласии, что проявляется как в основаниях приобретения права собственности, так и при отчуждении или разделе общего имущества супругов.

### 3. ОСОБЕННОСТИ НАСЛЕДОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В пункте 3 статьи 6 Земельного кодекса РФ закреплено понятие земельного участка как объекта права собственности (и иных прав на землю), в данном смысле под земельным участком понимается недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. В отличие от предыдущей редакции Земельного кодекса РФ, данное понятие расширено и вбирает в себя большее количество признаков характеризующих земельный участок. Теперь есть указание на то, что земельный участок является недвижимой вещью, а также признаки позволяющие определить его как индивидуально определенную вещь, в предыдущей редакции указывалось лишь на границы в качестве определяющего признака того или иного земельного участка.

В литературе можно встретить достаточно разные понимания земельного участка, например О.В. Бурлаченко определяет земельный участок как «часть земной поверхности (в том числе покрытой лесом, многолетними насаждениями, иной растительностью), идентифицируемая установлением пространственных границ, вне зависимости наличия или отсутствия почвенного слоя, на который могут располагаться обособленные водные объекты».<sup>40</sup> А.П. Анисимов и С.А. Чаркин, предлагают немного другое понятие: «Земельный участок – это часть поверхности земли, характеризующаяся наличием площади, границ, кадастрового номера и целевого назначения, параметры и виды разрешенного использования которой, включая все то, что находится над и под ее поверхностью, определяются правилами землепользования и застройки и/или иными нормативно-правовыми актами»<sup>41</sup>.

---

<sup>40</sup> Бурлаченко О.В. Земельный участок в системе недвижимого имущества. Автореф. дис. ... к.ю.н. Екатеринбург, 2006. С. 16.

<sup>41</sup> Анисимов А.П., Чаркин С.А. Объекты земельных правоотношений. [Электронный ресурс] : журнал «Российский судья», 2011, N 12. // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.



Таким образом, понятие предложенное законодателем в новой редакции ЗК РФ на наш взгляд довольно удачное, так как отражает все существенные признаки земельного участка именно как объекта права собственности и иных прав на землю.

Следует отметить некую понятийную неточность в земельном законодательстве. В подп. 1 п. 1 ст. 6 ЗК РФ к объектам земельных отношений относится не только земельные участки или их части, но и земля как природный объект и природный ресурс. Исходя из содержания данной нормы, земля выступает в качестве объекта только как природный объект и ресурс, но не является объектом недвижимости и объектом права собственности. Однако в ст. 1 ЗК РФ, установлено немного иное положение земли – где говорится о регулировании земельных отношений исходя из представлений о земле как о природном объекте, природном ресурсе и одновременно как о недвижимом имуществе. Таким образом, законодатель не разделяет понятие «земля» и «земельный участок» и тот и иной объект являются природным ресурсом, природным объектом и недвижимым объектом. Но земля, сама по себе, не может являться объектом имущественных отношений и сделок, так как не имеет необходимых характеристик, присущих индивидуально-определенной вещи, ведь границы земли, в отличие от земельного участка не определены. Представляется, что не следует смешивать понятия «земля» и «земельный участок», потому первое стоит рассматривать только как природный объект, природный ресурс и компонент окружающей среды, а второе как объект недвижимости.

Ценность земли определяется, в первую очередь, ее естественными свойствами, к которым относится: неподвижность, непотребляемость и неуничтожимость. Наличие данных характеристик, присущих земле как природному объекту и ресурсу, обуславливает ее незаменимость. Как и иные объекты недвижимости, земельный участок является непотребляемой вещью, даже после снятия с него плодородного почвенного слоя земельный участок сможет выполнять свою базисную функцию объекта недвижимости. Также

невозможно полностью уничтожить земельный участок. Вследствие истощения, повреждения, затопления, изъятия земельного участка плодородный слой может стать непригодным к использованию, однако это не приведет к уничтожению земли в материальном смысле. Невозможно будет использовать земельный участок по какому-либо назначению, но возможность использовать его, в общем останется.

Правовая конструкция земельного участка как особого рода вещи достаточно сложна, так как она отличается от общей конструкции вещи и подчиняется публичному интересу к данному объекту, что обусловлено участием в отношениях, регулируемых иными отраслями права (земельного, лесного, градостроительного и т.д.), а также местом и ролью недвижимости в вещных и обязательственных правоотношениях, ярко выраженным целевым назначением, особенностями участия в обороте. Земельный участок является не только основополагающим объектом гражданского права, но и предметом регулирования публичных отраслей законодательства, в которых содержатся эффективные меры воздействия на участников оборота<sup>42</sup>.

Особенностью земельных участков как недвижимости является то, что они абсолютно неперебрасываемы, а также в специфике их индивидуализации. Признак абсолютной неперебрасываемости отличает земельные участки от иных видов недвижимости, так как для зданий, строений, сооружений невозможно перемещение без причинения ущерба их прямому назначению. Кроме того в земельном законодательстве и в законодательстве о градостроительной деятельности раскрывается содержание важнейших характеристик земельного участка, таких как - целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, которые влияют на их гражданско-правовой режим.

Следует отметить, что существенную специфику имеет индивидуализация земельных участков. Индивидуализация земельного участка происходит при его государственном кадастровом учете, в результате которого присваивается уникальный кадастровый номер. В отличие от иных видов

---

<sup>42</sup> Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. // М.: Статут, 2004. С. 65 – 66.

недвижимости для индивидуализации земельного участка необходимы сведения о конфигурации его границ и иных пространственных характеристиках, представленных в графической форме. Действующее законодательство четко не определяет, что является индивидуализирующими характеристиками земельных участков. Вместе с тем анализ различных норм позволяет сделать вывод, что помимо кадастрового номера такими характеристиками являются границы, местоположение и площадь земельного участка. Важно учитывать, что способ индивидуализации земельного участка должен быть сопоставим со стоимостью земли. При ее невысокой стоимости достаточно иметь недорогие механизмы определения границ (например, использование естественных границ на местности). Земельные участки, имеющие более высокую стоимость, требуют более точных и дорогостоящих методов установления границ<sup>43</sup>.

Определившись с понятием и признаками земельного участка, можно выделить несколько классификаций земельных участков.

В зависимости от характера границ земельного участка можно выделить три вида. Первый – это земельный участок, который состоит из одной части (участок имеет один контур, полностью совпадающий с его границами; часть земной поверхности в пределах этого контура и является земельным участком). Примерами таких участков могут служить: участки под здания, сооружения, строения; приусадебные участки и др. Второй – земельный участок, в состав которого входят несколько обособленных частей участка, не выходящих за пределы контура земельного участка, такой земельный участок называется единым землепользованием<sup>44</sup> (например, участки в составе земель сельскохозяйственного назначения). Третий вид – многоконтурный земельный

---

<sup>43</sup> Крамкова Т.В. Гражданско-правовое понятие земельного участка: Январь // Закон: Январь. - М., 2007. - С. 50.

<sup>44</sup> О недопустимости превышения возникающей в связи с использованием различного программного обеспечения разницей в значениях площади земельного участка, вычисленной по координатам характерных точек границ земельного участка кадастровым инженером и органом кадастрового учета, значения предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка; об округлении значений площади и координат характерных точек границ земельных участков до целого значения и до двух знаков после запятой соответственно [Электронный ресурс] : Письмо Минэкономразвития России от 12.09.2013 N Д23и-2729(абз. 5 п.1) Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

участок – «часть земной поверхности, границы которой представляют собой несколько замкнутых контуров, причем, каждый контур границы многоконтурного земельного участка отделяется от других контуров его границы иными земельными участками или землями»<sup>45</sup>. Данная классификация имеет немаловажное значение при защите прав на земельные участки применительно и к виндикации, и к негаторному иску, когда объем требований зависит от фактических препятствий реализации правомочий собственника земельного участка и служат поводом для обращения в суд.

Гражданский кодекс Российской Федерации хоть и относит земельный участок к числу объектов недвижимого имущества, однако не содержит понятия земельного участка, отражаемого его место в числе иных объектов недвижимости, а так же исключительные, присущие только земельному участку свойства. Гражданско-правовая доктрина принципиально рассматривает земельный участок в качестве объекта гражданских прав как недвижимую вещь, но с неременной оговоркой о его определенных, порой весьма существенных, свойствах как объекта вещных прав и особенностях участия в обороте<sup>46</sup>.

Таким образом, несмотря на некоторые позитивные новеллы в сфере правового регулирования земельного участка и определения его понятия, в законодательстве сохраняются терминологические пробелы и неточности, что требует надлежащего урегулирования.

Земельный участок состоит из разнородных вещей, таких как: почвенный слой; водные объекты; объекты, находящиеся над и под поверхностью земли. В связи с тем, что эти объекты не отделимы друг от друга возникает вопрос по поводу их использования, а так же распоряжения ими. В п. 5 ст. 1 Земельного кодекса РФ содержится основополагающий принцип земельного

---

<sup>45</sup> Особенности подготовки документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета многоконтурных земельных участков, осуществления такого учета и предоставления сведений государственного кадастра недвижимости о многоконтурных земельных участках [Электронный ресурс] : Письмо> Минэкономразвития РФ от 22.12.2009 N 22409-ИМ/Д23 (абз. 2 п. 1 и п. 2) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

<sup>46</sup> Витрянский В.В. Договор продажи предприятия // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1999. N 11.С. 21-24.

законодательства, содержащий положения о единстве судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов. Этот же принцип закреплен и в ст. 35 ЗК РФ, в которой содержится запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий, строений и сооружений, если они принадлежат одному лицу.

Что касается наследования объектов, неразрывно связанных с земельными участками, на которых они находятся, то в ст. 35 ЗК РФ сказано о возможности перехода права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение. Рассматривая реализацию принципа единства судьбы, стоило бы указать в законодательстве на возможность надления преимущественным правом получения сооружения, которое находится на принадлежащем (или перешедшем) наследнику земельном участке. В том случае, когда в завещании не установлены наследники данного здания (сооружения).

Исходя из принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, можно сделать вывод, что завещание наследодателя не должно содержать указаний на раздел данных объектов между наследниками. Таким образом, в сфере земельно-наследственных отношений принцип свободы воли наследодателя в осуществлении им правомочий по распоряжению своим земельным участком, ограничивается особенностями правового режима земельного участка, который является объектом этих правоотношений.

В Постановлении Пленума Верховного суда РФ «О судебной практике по делам о наследовании» указано, что земельные участки и расположенные на них здания, строения, сооружения выступают в качестве самостоятельных объектов гражданского оборота (статья 130 ГК РФ), поэтому завещатель вправе распорядиться данными объектами, в том числе распорядиться только принадлежащим ему строением или только земельным участком (правом пожизненного наследуемого владения земельным участком). Однако из этого правила есть исключение. По смыслу подпункта 5 пункта 1

статьи 1, а также пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, не могут быть завещаны отдельно часть земельного участка, занятая зданием, строением, сооружением, необходимая для их использования, и само здание, строение, сооружение. Если в завещании будут такие распоряжения, то это повлечет недействительность завещания в этой его части.

Исходя из особенностей режима земельного участка, закрепленного в ст. 1 ЗК РФ, завещание, по которому земельный участок должен использоваться наследниками не по его целевому назначению (ст. 284 ГК РФ) или использоваться нерационально (ст. 285 ГК РФ), или использоваться для самовольного строительства каких-либо объектов на земельном участке (ст. 13.9 КоАП РФ) представляется возможным признать недействительным. Поскольку завещание наследодателя – это один из видов односторонних сделок, а они могут признаваться оспоримыми или ничтожными в зависимости от обстоятельств их совершения (п. 1 ст. 166 ГК РФ), то завещание противоречащее закону согласно статье 168 ГК РФ является оспоримым. Если его содержание противоречит требованиям ЗК РФ, в том числе и принципу единства юридической судьбы земельного участка с расположенным на нем недвижимостью, то такое завещание признается недействительным.

Как указано в статье 1181 ГК РФ земельный участок, который находился в собственности у наследодателя, или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях.

В статье 1182 Гражданского кодекса РФ устанавливаются особенности раздела земельного участка, перешедшего по наследству нескольким лицам. Так, раздел земельного участка должен осуществляться с учетом минимальных размеров, установленных для той или иной категории земель, в соответствии с их целевым назначением, иначе земельный участок переходит к наследнику, который имеет преимущественное право на получение данного земельного

участка. Если же никто из наследников не обладает таким правом, тогда между наследниками устанавливается право общей долевой собственности<sup>47</sup>.

Анализируя статьи 1181 и 1182 ГК РФ, стоит отметить некий пробел в законодательстве. Помимо права собственности на земельный участок в порядке наследственного правопреемства может переходить и право пожизненного наследуемого владения. В п. 1 ст. 1182 ГК РФ сказано про возможность раздела земельного участка между наследниками, которым он принадлежит на праве общей совместной собственности, но о разделе между наследниками в соответствии с их долями земельного участка, находящегося у наследодателя на праве пожизненного наследуемого владения ничего не сказано. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком это уже, конечно, пережиток прошлого и сейчас Земельный кодекс Российской Федерации не содержит такой нормы, кроме того, значительно упрощен порядок получения в собственность (регистрация) таких земельных участков, однако данное явление еще не изжило себя. Таким образом, встает вопрос: если законодатель не указал на возможность раздела земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения, значит, его вовсе нельзя разделить между наследниками, даже если нормы о размере позволяют? В таком случае, кому из наследников должен отдаваться приоритет?...

Либо же это упущение законодателя и данную норму следует дополнить следующим образом: «Раздел земельного участка, принадлежащего наследникам на праве общей собственности или на праве пожизненного наследуемого владения, осуществляется с учетом минимального размера земельного участка, установленного для участков соответствующего целевого назначения<sup>48</sup>».

Анализ вышеперечисленных норм позволяет сделать вывод, что земельный участок, входящий в состав наследства наследуется на общих

---

<sup>47</sup> Тихомиров М. Ю. Земельные участки сельскохозяйственного назначения: предоставление, использование, особенности совершения сделок. -М.: Изд. Тихомирова М. Ю., 2014. С.58.

<sup>48</sup> Рахманкина, М. Е. Наследование как основание возникновения права собственности на недвижимое имущество: теоретический и практический аспект. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Рахманкина М.Е. - М., 2007. - С. 22.

основаниях, установленных ГК РФ в независимости от правового режима земельного участка. С целью недопущения дробления земельного участка и сохранения возможности его использования по целевому назначению законодательно предусмотрено, во-первых, переход земельного участка к наследнику, имеющему преимущественное право, с условием выплаты компенсации остальным участникам; во-вторых, переход земельного участка в общую долевую собственность наследников.

Кроме того стоит отметить особенности перехода прав на земельный участок от наследодателя к наследникам. При наследовании имущественного права на земельный участок к наследнику переходит комплекс юридических прав и обязанностей наследодателя, которые предполагают получение определенной материальной ценности и выгоды от пользования данным правом. При наследовании вещного права к наследнику переходит по наследству субъективная возможность осуществления реального воздействия на земельный участок. При наследовании обязательственного права к наследнику переходит по наследству субъективная возможность требовать осуществления действия от другого обязанного лица в отношении земельного участка или наоборот требовать воздержания других лиц от посягательства на его субъективное право.

В законодательстве имущественные права являются одним из объектов гражданских прав и вида имущества (ст. 128 ГК РФ). Исходя из п. 1 ст. 129 ГК РФ можно сделать вывод о возможности свободного отчуждения или перехода имущественных прав в порядке наследования. Но под имущественным правом понимается набор определенных юридических и физических возможностей субъекта, обладающего правом. Поэтому непосредственно быть предметом, на который воздействует субъект права, и иметь материальную ценность могут только объекты имущественного права. Объекты имущественного права подразделяются на вещи – как объекты материального мира и иные неовещественные материальные блага. Несмотря на легальное закрепление, любое имущественное право, не способно к самостоятельному обороту, в том



числе, наследованию, в отрыве от своего материального предмета, обладающего материальной ценностью. Имущественные права, являясь объектами субъективных гражданских прав, не могут рассматриваться в качестве имущества в отрыве от их юридической принадлежности конкретным субъектам в обязательственных отношениях с конкретными должниками.<sup>49</sup>

При наследовании имущественного вещного права происходит передача по наследству права на индивидуально-определенную вещь. Когда объектом наследования выступает имущественное обязательственное право, то к наследнику переходит предоставление, выражающееся в материальной выгоде от действий обязанного лица или от свойств предоставляемого им материального объекта<sup>50</sup>.

Следует обратить внимание и на субъектов наследования земельных участков, так как в зависимости от категории, целевого и функционального назначения земель, можно выделить некоторые ограничения. Так, иностранные граждане, которым завещаны или причитаются по закону земельные участки, находящиеся на приграничных территориях (п.3. ст. 15 ЗК РФ), а также земельные участки особо охраняемых территориях не могут получить их собственность в силу ограничения иностранцев в таких права российским законодательством. Такие же ограничения распространяются и на земли сельскохозяйственного назначения, так как иностранные граждане могут обладать ими только на праве аренды. Иностранным гражданам и апатридам в таких случаях выплачивается компенсация в размере стоимости причитающегося им земельного участка.

Ограничения в наследовании земельных участков можно отметить и в том случае, если эти земли являются имуществом крестьянского (фермерского) хозяйства. Так, законодательно закрепляется приоритет сохранения целостности крестьянского хозяйства (ст. 1179 ГК), установлено преимущественное право наследника, являющегося членом этого же хозяйства,

---

<sup>49</sup> Лапач В.А. Система объектов гражданских прав. Теория и судебная практика / Лапач В.А. - С.-Пб.: Юрид. центр Пресс, 2002. – С. 143-157.

<sup>50</sup> Мананников О.В. К вопросу о принятии наследства // Российская юстиция. – 2006. - №7. – С.18-19.

либо наследника, не являющегося членом этого хозяйства на момент открытия наследства, но желающим стать членом, такой наследник может быть принят в члены крестьянского хозяйства, либо он имеет право на получение компенсации, соразмерной его доли в общей совместной собственности членов хозяйства. Если же наследодатель был единственным членом крестьянского хозяйства, и никто из его наследников не пожелает заниматься данной деятельностью, то хозяйство прекращает свое существование, а имущество подлежит разделу согласно долям наследников.

Таким образом, сложность наследования земельных участков выражается в том, что воля наследодателя на раздел своего имущества ограничена законодательно закрепленным принципом единства судьбы земельного участка и объектов прочно с ним связанных, а так же ограничение проявляется в субъектах, которых наследодатель может определить в качестве своих наследников на данное имущество.

## **4. НАСЛЕДОВАНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

### **4.1 Особенности наследования жилых помещений**

Согласно статье 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, помещения, отвечающие установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, изолированные и пригодные для постоянного проживания граждан признаются жилыми. Так к жилым помещениям относятся дома, квартиры в многоквартирных домах, а также части квартир или жилых домов – комнаты. Независимо от вида жилого помещения, при наличии у наследодателя права собственности на объект недвижимости он входит в состав наследственной массы.

Наследование жилых помещений имеет ряд особенностей, связанных с самим объектом наследования.

Во-первых, жилое помещение – сложная вещь, в которую помимо главной – самого жилого помещения, входят и иные, находящиеся внутри помещения вещи, предназначенные для её обслуживания. В соответствии со ст. 135 ГК РФ принадлежность, обслуживающая жилое помещение следуют его судьбе и самостоятельно не наследуются. Таким образом, по наследству переходит сама квартира, а не отдельно взятые санитарные узлы, полы, трубы, оконные рамы.

Во-вторых, в многоквартирных домах, собственнику кроме самой квартиры и находящегося в ней имущества принадлежит доля в праве общей собственности. Статья 36 Жилищного кодекса Российской Федерации содержит полный перечень объектов, которые могут входить в состав общего имущества многоквартирного дома, к ним относятся, например лестничные площадки, крыши, земельный участок под домом и прилегающая к дому территория.

Доля в праве на общее имущество многоквартирного дома неотделима от жилого помещения и не может быть самостоятельным объектом гражданских правоотношений. Поэтому, доля на общее имущество дома следует судьбе

основного объекта – квартиры, таким образом, по наследству передается не только жилое помещение, но и доля в праве общей собственности многоквартирного дома равная доле, которой обладал наследодатель. Кроме того, при отчуждении жилого помещения не требуется оговорка о том, что вместе с переходом права собственности на жилое помещение в собственность переходит и доля на общее имущество многоквартирного дома. Причем, при отчуждении и при наследовании жилого помещения невозможно отказаться от данных прав, в силу того, что общее имущество является составной частью квартиры, которую оно обслуживает.

В-третьих, для регулирования наследственных правоотношений по поводу открытия наследства необходимо установить последнее место постоянного проживания наследодателя и определиться, является ли данное место жилым помещением. При определении места открытия наследства не имеет значения, на каких основаниях наследодатель владел или пользовался данным помещением, но важно установить, что данное помещение относится именно к жилому в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ и иными законодательными актами.

В-четвертых, в месте постоянно проживания наследодателя сосредоточена большая часть его имущества, в силу чего в обязанности наследников входит не только фактическое принятие наследства, но и совершение необходимых действий по сохранению и содержанию жилого помещения (до принятия наследства), а также в ограничении доступа других лиц в жилое помещение.

Пятая особенность в наследовании жилых помещений состоит в специфике государственной регистрации прав на жилые помещения. Как указывает п. 4 ст. 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации, наследственное имущество является собственностью наследника со дня открытия наследства и не зависит от государственной регистрации его прав на имущество, а так же от момента фактического принятия наследства.

Таким образом, при наследовании государственная регистрация перехода права собственности лишь подтверждает само право наследника на данное имущество, которое фактически возникло у него с момента подачи заявления о принятии наследства или совершения иных действий, свидетельствующих о фактическом принятии наследства. Согласно нормам ГК РФ со дня открытия наследства наследник обладает всеми правомочиями собственника: по владению, пользованию и распоряжению имуществом, перешедшим к нему по наследству. Отсутствие государственной регистрации никак не может ограничивать право собственности наследника на объект недвижимости.

Однако, п. 4 ст. 1152 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации не исключает необходимости государственной регистрации. В статье 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» только государственная регистрация признается единственным, а, следовательно, и достаточным доказательством принадлежности лицу зарегистрированного права. При этом недвижимое имущество, права на которое зарегистрированы в установленном законом порядке, возможно, оспорить только посредством обращения в суд. Основания для оспаривания прав наследника на недвижимое имущество могут быть самыми разнообразными, например: установленный факт подделки завещания или правоустанавливающих документов.

По мнению некоторых авторов, применение ст. 131 ГК РФ позволит нивелировать указанные неблагоприятные последствия, обязуя собственников, приобретающих данный статус без государственной регистрации, пройти данную процедуру в ближайшее время. Необходимость регистрации права обусловлена невозможностью осуществления распоряжения своим имуществом без таковой. Таким образом, отсутствие сведений о праве в ЕГРП ограничивает правомочия собственника по отношению к своему имуществу, в связи с этим они не могут быть им осуществлены в полной мере.

Как считает И.Е. Манылов, в данном вопросе «целесообразно дополнить Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое

имущество и сделок с ним" положением, определяющим юридическую действительность прав на недвижимое имущество, перешедших в порядке наследования (до их государственной регистрации) тем же путем, который предусмотрен ст. 6 названного Федерального закона для прав, возникших до вступления данного Федерального закона в силу»<sup>51</sup>.

Вместе с тем, законодательно следует установить срок, в течение которого у наследника возникает обязанность произвести регистрацию перехода права собственности на жилое помещение, приобретенное в порядке универсального правопреемства. Следовательно, если наследник не произвел государственную регистрацию, в установленный срок, после перехода к нему прав на недвижимость, то это не может повлечь негативных последствий и изменить юридическое содержание правопреемства. Так, например, в случае смерти наследника, принявшего жилое помещение, но не успевшего зарегистрировать свои права на него, такое имущество все равно рассматривается как собственность указанного наследника и должно включаться в наследственную массу.

Еще одной очень важной особенностью жилого помещения является раздел данного имущества. Как указано в ст. 133 ГК РФ раздел жилого помещения в натуре без изменения его функционального назначения невозможен. В то же время жилое помещение может относиться к делимым вещам, в том случае, если оно состоит из нескольких изолированных, непроходных комнат, и при условии что после раздела каждое образовавшееся помещение сможет выполнять целевое назначение жилого. При наследовании недвижимости несколькими наследниками особую сложность представляет спор по поводу, именно, неделимых объектов, к примеру, однокомнатной квартиры или гостинки.

При выделении доли жилого помещения в натуре, его хозяйственному назначению наносится ущерб. Как следует из Постановления Пленума Верховного Суда РФ, под несоразмерным ущербом хозяйственному

---

<sup>51</sup> Манылов И.Е. Наследование жилых помещений. / И.Е. Манылов. - М.: Статут. - 2007. - С. 54-55.

назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими<sup>52</sup>, и т.п. Согласно п. 3 ст. 1168 ГК, преимущественное право на получение жилого помещения, которое не может быть разделено в натуре получает наследник, обладавший совместно с наследодателем правом общей собственности на данное жилое помещение. При этом не имеет значения, проживал ли данный наследник в наследуемом жилом помещении.

В том случае, когда собственником неделимого жилого помещения являлся только наследодатель, преимущественным правом на его получение обладают те наследники, которые проживали в данном жилом помещении на момент открытия наследства и для которых данное жилье является единственным (п. 3 ст. 1168 ГК РФ). Сейчас законодательство не содержит указания на то, в течение какого срока которого должен проживать наследник в данном жилом помещении, то есть он может подселиться в жилое помещение всего за один, два месяца до смерти наследодателя и получить преимущественное право на данное жилье в порядке наследования. Хотя в проекте части третьей ГК РФ данный срок был установлен и равнялся одному календарному году до открытия наследства, притом жилое помещение наследодателя должно было быть единственным местом постоянного проживания для наследника, претендующего на преимущественное право.

При решении вопроса о передачи наследнику жилого помещения учет фактора проживания имеет социальное значение, так как жилое помещение – это необходимая вещь жизнедеятельности граждан, потому она должна перейти к тому из наследников, который ранее пользовался данным жилым помещением и не имеет другого жилья. Однако при выборе из нескольких наследников по

---

<sup>52</sup> О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 N 4 (ред. от 06.02.2007) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

закону все же приоритет отдается собственникам данного жилого помещения, независимо от того, пользовались ли они им до открытия наследства.

В том случае, когда жилое помещение перейдет к одному из наследников и превысит его долю, у него появится обязанность компенсировать разницу оставшимся наследникам другим имуществом или денежной суммой (п. 1 ст. 1170 ГК РФ). Осуществление преимущественного права на жилое помещение возможно после предоставления компенсации другим наследникам или при соглашении между наследниками, до предоставления, если соглашением установлен срок для выплаты компенсации.

Такие временные рамки ставят наследника, имеющего преимущественное право на получение жилого помещения в затруднительное положение. Так как из-за высокой стоимости жилья компенсация другим наследникам составит большую сумму и если наследник не сможет предоставить ее в ближайшее время после открытия наследства, то, соответственно, не сможет воспользоваться своим преимущественным правом в силу проживания в данном помещении.

Проблема сводится к тому, что "наследники, не проживавшие в жилом помещении и не нуждающиеся в нем, получают возможность вышвыривать из жилого помещения наследников, для которых оно является единственным местом проживания, но которые в данный момент не в состоянии предоставить компенсацию<sup>53</sup>".

В результате, можно сделать вывод, что особенности наследование жилого помещения – это результат специфики правового режима самого жилого помещения. Что выражается, прежде всего, в социальном назначении данного недвижимого имущества как жилья и признаков его характеризующих.

---

<sup>53</sup> Гражданское право. Учебник: В 2-х томах. Т. 1 / Дюжева О.А., Ем В.С., Зенин И.А., Коваленко Н.И., и др.; Отв. ред.: Суханов Е.А.. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: БЕК, 1998. - С. 583



## 4.2 Особенности наследования отдельных видов жилых помещений

- Жилые помещения, являющиеся объектами приватизации

Согласно закону РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов могут быть приватизированы гражданами, которые в них проживают<sup>54</sup>. При этом жилое помещение может быть приватизировано как совместную собственность, так и в индивидуальную.

Исходя из статьи 1 закона «О приватизации жилищного фонда в РФ» приватизация жилых помещений - бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации жилых помещений. Следовательно, данная сделка безвозмездна и обладателем права собственности является лицо, с которым был заключен договор, не зависимо от того, состоит ли это лицо в браке или нет данное жилое помещение не будет являться общей совместной собственностью супругов (ч.1. ст. 36 Семейного Кодекса РФ). Однако такое положение данной нормы было не всегда, согласно Закону РСФСР от 4 июля 1991 г. передача жилья осуществлялась комбинированным способом – в основном на безвозмездной и в некоторой части возмездной основе. В данном случае, если приватизация сопровождалась выплатой некоторой денежной суммы, то с большей вероятностью можно говорить о возникновении общей совместной собственности супругов.

При приватизация жилого помещения в долевую собственность, у каждого участника такой приватизации появляется право на данное жилое помещение, равное его доле, указанной в договоре, при отсутствии такого указания доли признаются равными.

На практике нередко возникает ситуация, когда наследодатель, заключает договор приватизации жилого помещения, но не успевает его оформить надлежащим образом и/или зарегистрировать свое право собственности.

---

<sup>54</sup> О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [Электронный ресурс] : Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (ред. от 16.10.2012) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

Данный вопрос был разрешен в п.8 Постановления Пленума Верховного Суда «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», где сказано, что «если гражданин, подавший заявление о приватизации и необходимые для этого документы, умер до оформления договора на передачу жилого помещения в собственность или до государственной регистрации права собственности, то в случае возникновения спора по поводу включения этого жилого помещения или его части в наследственную массу, необходимо иметь в виду, что указанное обстоятельство само по себе не может служить основанием к отказу в удовлетворении требования наследника, если наследодатель, выразив при жизни, волю на приватизацию занимаемого жилого помещения, не отозвал свое заявление, поскольку по не зависящим от него причинам был лишен возможности соблюсти все правила оформления документов на приватизацию, в которой ему не могло быть отказано»<sup>55</sup>. Следовательно, в данном случае жилое помещение будет входить в имущество наследодателя при условии подачи им в срок всех необходимых документов и заявления о приватизации, так как при наличии данного заявления не может быть отказано в приватизации, то умершему гражданину жилое помещение было бы передано в собственность.

- Жилые помещения в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов

На основании п. 4 ст. 218 Гражданского Кодекса РФ член жилищного или жилищно-строительного кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления приобретают право собственности на жилое помещение, предоставляемое кооперативом, с момента полной оплаты паевого взноса за данное имущество. То есть, в отличие от общего правила, установленного в ст. 131 ГК РФ, право собственности на квартиру возникает не с момента

---

<sup>55</sup> О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 N 8 (ред. от 02.07.2009) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

государственной регистрации права собственности, а с момента полной выплаты паевого взноса. Государственная регистрация в данном случае, конечно необходима, но носит лишь правоподтверждающее значение. Поэтому независимо от государственной регистрации, наследники члена ЖСК, полностью оплатившего паевой взнос, наследуют данную квартиру на общих основаниях.

Однако если член жилищного кооператива не выплатил свой пай на момент смерти, то по наследству переходит не право собственности на квартиру (так как оно еще не возникло у наследодателя), а право на паенакопление.

При этом наследники члена кооператива приобретают право не только на паенакопление, но и на участие в самом кооперативе. Наследникам не может быть отказано в приеме в кооператив, оформление происходит по решению общего собрания членов кооператива (ч. 4 ст. 130 ЖК РФ).

Статьей 131 Жилищного кодекса РФ устанавливается преимущественное право на вступление в члены кооператива в случае смерти члена жилищного кооператива:

Во-первых, за супругом / супругой при условии, что у него есть право на часть пая.

Во-вторых, наследник члена жилищного кооператива, который проживал совместно с наследодателем и имеющий право на часть пая.

В-третьих, наследник члена жилищного кооператива, не проживавший совместно с наследодателем.

И, в-четвертых, член семьи наследодателя, хоть и проживавший совместно с ним, но не являющийся его наследником может стать членом жилищного кооператива при условии внесения им паевого взноса и отсутствия у наследников преимущественного права на вступление в кооператив.

Все перечисленные, вступают в члены кооператива, только при условии, если лица, находящиеся выше их по очереди отсутствуют или отказались от своего преимущественного права.

Согласно ст. 111 Жилищного кодекса Российской Федерации стать членом жилищного кооператива может только лицо, достигшее 16-летнего возраста. Следовательно, несовершеннолетний наследник не сможет воспользоваться своим преимущественным правом. В таком случае следует определиться с другим потенциальным членом кооператива, который заменит наследодателя, при условии выплаты несовершеннолетнему наследнику возмещения, согласно порядку, установленному учредительными документами соответствующего кооператива.

В том случае, когда наследники отсутствуют, либо все из них отказались вступить в кооператив, членом кооператива становится новое лицо, не имеющее отношение к наследодателю. Отказавшимся от своего права наследникам выплачивается возмещение новым членом кооператива, а при их отсутствии возмещение выплачивается государству в порядке приобретения права на выморочное имущество.

- Жилые помещения, приобретенные на заемные (кредитные) средства.

Согласно ст. 1112 ГК РФ в состав наследства входит не только имущество наследодателя, но и его долги. Так, например, в такой ситуации, когда наследодатель приобрел квартиру за счет заемных средств банка, оставляя приобретенное имущество в залог, наследник, к которому перешло данное имущество должен оплачивать кредит на тех же условиях, как и наследодатель, в противном случае банк вправе обратиться с взысканием на квартиру, перешедшую по наследству. Учитывая, что наследники отвечают по долгам наследодателя только в пределах стоимости перешедшего имущества (ст. 1175 Г РФ), обращение с взыскания на иное имущество наследника невозможно.

Как указано в Постановления Пленума ВС. РФ<sup>56</sup>, у наследников не может быть обязанности досрочного исполнения обязательства наследодателя перед кредитором. Если жилое помещение, приобретено на заемные средства, то обязанность наследодателя по уплате кредита переходит к его наследникам в том же виде, то есть по условиям договора займа, заключенного с наследодателем, в тот же срок и в том же объеме.

Особенность перехода денежных обязательств на наследника состоит в том, что до момента принятия наследства нельзя опередить лицо, которое будет плательщиком по договору займа, так же не стоит исключать ситуацию, при которой все наследники откажутся от принятия имущества, либо наследники отсутствуют вовсе. В такой «переходный период» наследство характеризуется как «лежачее».

Несмотря на то, что у наследников нет обязанности вносить платежи по кредитному договору, однако неуплата суммы кредита, процентов, а также пени за просрочку грозит новому собственнику обращением взыскания на заложенное жилое помещение.

В п. 1 ст. 38. Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусмотрено, что лицо, к которому перешло право собственности на заложенное по договору об ипотеки имущество, в том числе, в порядке универсального правопреемства по наследству, принимает на себя все обязанности залогодателя, включая те, которые не были выполнены наследодателем по данному договору.

- Право пользования жилым помещением, возникающее из завещательного отказа

Принцип свободы завещания позволяет наследодателю внести в его содержание любое распоряжение, которые не противоречит закону. К числу таких распоряжений относится и завещательный отказ, предусмотренный ст. 1137 Гражданского кодекса Российской Федерации. Сущность завещательного

---

<sup>56</sup> О судебной практике по делам о наследовании [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9 (п. 59) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

отказа заключается в том, что «наследодатель в завещании возлагает на одного или на нескольких наследников исполнение за счет наследства обязанности имущественного характера в пользу одного или нескольких отказополучателей, у которых возникает право требовать от наследника исполнения этой обязанности». Таким образом, наследодатель может возложить на наследника, к которому перейдет определенное жилое помещение обязанность в предоставлении другому лицу, указанному завещателем право пользования данным помещением или его частью на определенный срок или в течение всей жизни такого лица.

При этом стоит учитывать, что при последующем отчуждении наследником данного имущества, обременение в виде права пользования жилым помещением сохраняется за лицом, указанным наследодателем.

Отказополучатель обладает равными с наследником правами по пользованию и, если он является дееспособным лицом, несет солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования таким помещением (п.2 ст. 33 ЖК РФ).

Специфика завещательного отказа заключается в том, что исполнителем воли завещателя может быть только его наследник, принявший обремененное имущество.

Право пользования жилым помещением во всех случаях является срочным, будь то конкретный срок, указанный в завещании или период жизни отказополучателя. По истечении указанных сроков право пользования жилым помещением прекращается. Но, как указано в ч. 1 ст. 33 ЖК РФ право пользования за отказополучателем может быть сохранено по истечении срока, указанного завещателем, в том случае если возникли иные законные основания пользования данным помещением, уже не связанные с волей наследодателя. Здесь, вероятнее идет речь от таких основаниях пользования жилого помещения как, например, вступление в брак с собственником жилья, совершение сделки (аренда) и тому подобное.

Возможны ситуации, когда, несмотря на наличие в завещании соответствующего распоряжения, право пользования жилым помещением у отказополучателя может не возникнуть. К таким ситуациям относятся: во-первых, признание отказополучателя недостойным наследником в соответствии с п. 5 ст. 1117 Гражданского кодекса Российской Федерации; во-вторых, смерть отказополучателя до открытия наследства (п. 3 ст. 1138 ГК РФ); в-третьих, отказ от получения завещательного отказа (ст. 1160 ГК РФ); в-четвертых, истечение трехлетнего срока, в течение которого отказополучатель не воспользовался правом на получение завещательного отказа (п. 4 ст. 1137, п. 3 ст. 1138 ГК РФ). При наличии указанных обстоятельств наследник, который приобрел обремененное имущество, освобождается от обязанности предоставления право пользования по завещательному отказу, кроме случаев, когда наследодателем назначен другой отказополучатель.

- Переход права пользования жилым помещением, предоставленным по договору найма

Наследственная масса состоит не только из вещных и обязательственных прав наследодателя, в нее также входят некоторые личные имущественные права. Иными словами, «отношения по наследованию охватывают самые разные по своей природе отношения, которые не сводятся лишь к имущественным, а тем более к вещным правоотношениям»<sup>57</sup>.

Согласно ст. 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, а так же иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

В частности, в п. 2 ст. 686 ГК РФ и в ч. 2 ст. 82 ЖК РФ установлено, что договор найма жилого помещения не прекращает свое действие в случае смерти нанимателя, а лишь сменяется наниматель, его заменяет один из граждан, постоянно проживавший с прежним нанимателем в наемном жилом

---

<sup>57</sup> Толстой Ю.К. Наследственное право. Раздел VII. Гражданское право: Учебник. Т. 3. 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект. - 1999. - С. 520.

помещении. В том случае, когда постоянно проживающих в данном жилом помещении граждан несколько, и они не могут договориться, кто из них станет новым нанимателем, то они все становятся сонанимателями. Таким образом, законодательно защищаются права граждан, проживавших с наследодателем посредством замены субъекта договора найма, что представляется более правильным, исходя из целевого назначения жилого помещения. В данном случае договор найма со смертью лица (с которым заключался этот договор) не прекращается и права умершего нанимателя не переходят к лицам, совместно проживавшим с ним, что препятствует включению прав умершего нанимателя по договору найма в состав наследства. Право пользование таким жилым помещением у лиц, совместно проживавших с нанимателем, возникает в силу события или заключения договора (они признаются нанимателями или сонанимателями), а не переходят в порядке универсального правопреемства.

Как указано в ч. 5 ст. 83 Жилищного кодекса Российской Федерации договор социального найма жилого помещения прекращается в связи со смертью одиноко проживавшего нанимателя, то есть имущественный права и обязанности не могут перейти к наследникам. Такой подход законодателя представляется наиболее верным, исходя из сущности института социального найма, так как в обратном случае право наследников выступать в качестве правопреемников превратило бы его в институт пожизненного наследуемого владения. Заключение самого договора социального найма жилого помещения непосредственно связано с личностью нанимателя, в силу ст. 49 ЖК РФ он должен являться нуждающимся в жилом помещении, и признан малоимущим в установленном порядке.

Иную ситуацию можно наблюдать при смерти нанимателя по договору коммерческого найма жилого помещения, который проживает один. Согласно ст. 617 ГК РФ в случае смерти арендатора жилого помещения, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное. Наследник арендатора вправе ступить в договор аренды вместо наследодателя на оставшийся срок действия такого



договора и арендатор не вправе ему отказать, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

Рассмотрим ситуацию с другой стороны, в случае смерти наймодателя. На первый взгляд, в этом случае не возникает никаких проблем - взамен умершего наймодателя в отношении по договору найма вступают его наследники, принявшие в собственность жилое помещение, соответственно, к ним переходят все права и обязанности наймодателя по договору. При этом как указано в ст. 675 ГК РФ переход права собственности на жилое помещение, являющееся предметом по договору найма не влечет расторжения или изменения такого договора. Однако ситуация осложняется, когда в указанные отношения вторгаются права третьих лиц, связанные с реализацией института завещательного отказа.

Совместное пользование отказополучателя и нанимателя жилым помещением видится очень затруднительным, так как при смене собственника имущества договор найма продолжает действовать на ранее заключенных условиях и новый наймодатель не вправе их изменить в одностороннем порядке. В большинстве же случаев объектом договора коммерческого найма является жилое помещение в целом, а не его часть. При этом в п. 1 ст. 676 ГК РФ сказано об обязанности наймодателя предоставить в пользование нанимателю свободное жилое помещение, не обремененное правами третьих лиц. Следовательно, вселение отказополучателя в данное помещение приведет к нарушениям прав нанимателя и условий ранее заключенного договора.

Единственно возможное разрешение данной ситуации можно усмотреть в допустимости применения ст. 314 Гражданского кодекса Российской Федерации. В частности, следует обратить внимание, что в статьях 1137, 1138 ГК РФ не определен конкретный срок исполнения наследником обязательства, возникающего вследствие завещательного отказа. В соответствии с абз. 1 п. 2 ст. 314 ГК РФ в тех случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить такой срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства.

Достаточно очевидно, что в данной ситуации разумным сроком может стать временной период, оставшийся до истечения срока действия договора найма, по которому соответствующий наследник стал наймодателем. По истечении данного периода отказополучатель может предъявить наследнику требование о предоставлении ему соответствующего жилого помещения<sup>58</sup>.

Таким образом, можно заметить, что все особенности наследования жилых помещений так или иначе связаны со способами приобретения права собственности на жилое помещение, либо правом пользования жилым помещением третьими лицами, что само по себе в той или иной мере ограничивает права наследодателя (в распоряжении) или наследников (в пользовании и распоряжении) данным имуществом.

---

<sup>58</sup> Манылов И.Е. Наследование жилых помещений. / И.Е. Манылов. - М.: Статут. - 2007. - С. 128.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итог, хотелось бы отметить, что институт наследования недвижимого имущества имеет свои особенности, применительно к каждому объекту недвижимости и соответственно требует более четкой законодательной регламентации в особенности для таких жизненно важных и основополагающих для человека объектов, как земельный участок и жилое помещение. В современном законодательстве все еще остается множество неурегулированных моментов.

Стоит отметить, первоначальную проблему в отсутствии законодательного определения недвижимого имущества. Законодательно определено только два признака недвижимого имущества: тесная связь с землей и невозможность перемещения без соразмерного ущерба целевого назначения, однако данные признаки, нельзя признать универсальными, в связи с разнообразностью объектов признаваемых судебной практикой недвижимыми, а также с в связи с развитием технологий, позволяющих вести строительство и перемещение недвижимых объектов и без соблюдения перечисленных признаков. Кроме того, правильнее будет считать данные признаки не самостоятельными, а двуединым признаком, так как они должны наличествовать в совокупности.

Отсутствует законодательно установленное определение наследования и наследственного имущества, в Гражданском кодексе Российской Федерации содержится лишь указание на состав наследства и содержание некоторых признаков наследования, а понятие наследственного имущества и вовсе может разниться исходя из разного понимания самого имущества, имеющих в кодексе, вследствие этого существует необходимость внести определенность в понимание имущества применительно к институту наследования.

В сфере наследования земельных отношений принцип свободы волеизъявления наследодателя ограничивается особенностями правового режима земельного участка, являющегося объектом этих правоотношений.

Чтобы не нарушать волю наследодателя следовало бы законодательно закрепить обязанность нотариусов разъяснять наследодателям положения гражданского и земельного кодекса, по которым завещание может быть признано недействительным. К таким положениям следует отнести: во-первых, недопустимость разрыва права собственности на земельный участок и объектов, расположенных на нем; во-вторых, недопустимость самовольного изменения целевого назначения земельного участка.

В брачных отношениях возникает особое правовое регулирование имущественных отношений супругов, не только при жизни, но и после смерти одного из супругов. Переживший супруг является наследником первой очереди, кроме того принадлежащее пережившему супругу наследодателя в силу завещания или закона право наследования не умаляет его права на часть имущества, нажитого во время брака с наследодателем и являющегося их совместной собственностью (ст. 1150 ГК РФ). Наследодателю следует учитывать данное положение при совершении завещания, чтобы не нарушалась его воля.

Наследование жилых помещений связано со спецификой самого объекта наследования и его правового режима. Что выражается, прежде всего, в социальном назначении данного недвижимого имущества как жилья и признаков его характеризующих.

Так, преимущественное право, на наследование жилого помещения установлено исходя из целевого назначения жилья - необходимости удовлетворения потребностей граждан в жилище. Но в тоже время положения ст. 1170 ГК РФ отрывают путь злоупотребления и ущемления граждан, имеющих преимущественное право, так как если наследник, проживавший с наследодателем в этом помещении, не в состоянии предоставить компенсацию в ближайшее время после открытия наследства, то преимущественное право на получение данного жилья он не сможет осуществить, в результате чего лишится преимущественного права.

Переход права собственности и права пользования на жилые помещения усложняется особенностями правового режима отдельных видов жилых помещений.

Несмотря на новшества, внесенные частью третьей ГК РФ в законодательное регулирование наследования недвижимых объектов, в правоприменительной практике остается немало вопросов, ответ на которые законодательство не имеет. Таким образом, для обеспечения беспрепятственной реализации наследниками принадлежащих им прав на наследование недвижимого имущества, необходимо продолжать работу по устранению пробелов в законодательстве, касающихся вопросов наследования таких, – особо важных для жизнедеятельности человека, объектов.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные законодательные акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. Ч. 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации. В 4 ч. Ч. 3 [Электронный ресурс] : федер. закон от от 26.11.2001 N 146-ФЗ (ред. от 09.03.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

3. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

5. Семейный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

6. Уголовный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

7. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации [Электронный ресурс] : Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (ред. от 16.10.2012) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

8. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс] : федер. закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

9. О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 08.11.2007 N 261-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

10. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федер. закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

11. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федер. закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

12. О недопустимости превышения возникающей в связи с использованием различного программного обеспечения разницей в значениях площади земельного участка, вычисленной по координатам характерных точек границ земельного участка кадастровым инженером и органом кадастрового учета, значения предельно допустимой погрешности определения площади земельного участка; об округлении значений площади и координат характерных точек границ земельных участков до целого значения и до двух знаков после запятой соответственно [Электронный ресурс] : Письмо Минэкономразвития России от 12.09.2013 N Д23и-2729 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

13. Особенности подготовки документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета многоконтурных земельных участков, осуществления такого учета и предоставления сведений государственного кадастра недвижимости о многоконтурных земельных

участках [Электронный ресурс] : Письмо> Минэкономразвития РФ от 22.12.2009 N 22409-ИМ/Д23 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

### Специальная литература

14. Амфитеатров Г.Н. Право наследования в СССР / Г.Н. Амфитеатров, А.П. Солодилов. М.: Юрид. изд-во МЮ СССР. - 1946. – 342 с.

15. Дронилов В.К. Наследование по завещанию в советском праве. / Дронилов В.К.; Отв. ред.: Штутин Я.Л. - Киев: Изд-во Киев. ун-та, 1957. - 136 с.

16. Иоффе О.С. Советское гражданское право: Правоотношения, связанные с продуктами творческой деятельности. \ О.С. Иоффе. - Семейное право. Наследственное право. Курс лекций. Ч. 3 / Отв. ред.: А.К. Юрченко. Л.: Издательство Ленинградского университета. - 1965. – 347 с.

17. Барщевский М.Ю. Наследственное право. Учебное пособие / Барщевский М.Ю.. - 2-е изд., испр. и доп. - М.: Белые альвы, 1996. - 192 с.

18. Тычинская Е.В. Юридические аспекты медицинских манипуляций с человеческими эмбрионами, созданными искусственным путем / Е.В. Тычинская // Медичне право України: проблеми паліативної. – Львів: ЛОБФ "Медицина і право". – 2010. - 267 с.

19. Зайцева Т.И. Судебная практика по наследственным делам. / Т.И. Зайцева. - М.: Волтерс Клувер, 2007. – 472 с.

20. Кожевина Е.В. Наследование государством выморочного имущества / Е.В. Кожевина // Российский юридический журнал. - 2005. - N 1. - С 102-107.

21. Гарин И., Таволжанская А. Выделение супружеской доли из наследственной массы: право или обязанность? // Российская юстиция 2003г. № 9. С 27-38.

22. Бурлаченко О.В. Земельный участок в системе недвижимого имущества. Автореф. дис. ... к.ю.н. Екатеринбург, 2006. – 24 с.



23. Анисимов А.П., Чаркин С.А. Объекты земельных правоотношений. СПС база «Консультант плюс». // Российский судья, 2011, N 12. – С. 67-81.
24. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. // М.: Статут, 2004. – 224 с.
25. Крамкова Т.В. Гражданско-правовое понятие земельного участка: Январь // Закон: Январь. - М., 2007. - С. 49-54
26. Витрянский В.В. Договор продажи предприятия // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1999. N 11. – С. 85-95.
27. Рахманкина М.Е. Наследование как основание возникновения права собственности на недвижимое имущество: теоретический и практический аспект. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Рахманкина М.Е. - М., 2007. - 28 с.
28. Толстой Ю.К. Наследственное право. Раздел VII. Гражданское право: Учебник. Т. 3. 2-е изд., перераб. и доп. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Проспект. - 1999. - 224 с.
29. Белов В.А. Наследование и наследственное правопреемство: фактическое отношения и его правовая форма / В. А. Белов // Наследственное право. – 2014. – № 1. – С. 6-16.
30. Ярошенко К. Новое законодательство о наследовании. (Начало) // Хозяйство и право. - М., 2002, № 2. - С. 20-39
31. Черепяхин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву./ Б.Б. Черепяхин. - М.: Госюриздат. - 1962. - 162 с.
32. Соловьева, Г. В. Совершенствование нормативного регулирования понятия "наследство" в гражданском праве / Г.В. Соловьева // "Нотариус". – 2012. - N 4. - С. 23-34.
33. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав. Теория и судебная практика / Лапач В.А. - С.-Пб.: Юрид. центр Пресс, 2002. - 544 с.
34. Казанцева А.Е. Понятие наследства (наследственного имущества) / А.Е. Казанцева // Нотариус. - М.: Юрист. – 2005. - № 6. - С. 20-23
35. Крассов О. И. Земельный участок – основа понятийного аппарата земельного права. // Экологическое право. - М.: Юрист, 2011, № 4. – С. 4-12.

36. Мананников О.В. К вопросу о принятии наследства // Российская юстиция. - М.: Юрид. мир, 2006, № 7. - С. 17-20.
37. Гасанов З.У. Наследование земельных участков и имущественных прав на них. Автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Гасанов З.У. - Казань, 2013. - 21 с.
38. Гасанов З.У. Наследник как субъект отношений по наследованию: права, обязанности, ответственность / З.У. Гасанов // Ученые записки Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. – 2013. – Т. 155, кн. 4. – С. 109–119.
39. Серебровский В.И. Фактическое непринятие наследником наследства и отказ его от наследства // Правоведение. - 1972. - № 3. - С. 46-53.
40. Маковский А. Наследование по закону: реальность и перспектива // Закон. - М.: Известия, 2001, № 4. - С. 16-20.
41. Никифоров, А.В. Права пережившего супруга при наследовании по российскому законодательству /А. В. Никифоров. // Наследственное право. - 2012. - № 4. - С. 3-7.
42. Манылов И.Е. Наследование жилых помещений. / И.Е. Манылов. - М.: Статут. - 2007. - 139 с.
43. Блинков О.Е. Прощение недостойного наследника / О.Е. Блинков // Наследственное право. - 2008. - N 3.- С. 5-18.
44. Бутова Е.А. Правовые основания возникновения права общей долевой собственности по законодательству Российской Федерации : монография / Е.А. Бутова ; под ред. Ю.А. Андреева. – Москва. : Юрлитинформ, 2015. – 168 с.
45. Тихомиров М. Ю. Земельные участки сельскохозяйственного назначения: предоставление, использование, особенности совершения сделок. - М.: Изд. Тихомирова М. Ю., 2014 – 144 с.
46. Гонгало Б.М., Зайцева Т.И., Крашенинников П.В., Юшкова Е.Ю., Ярков В.В. «Настольная книга нотариуса» (том 1) (2-е издание, исправленное и дополненное // "Волтерс Клувер"; 2004 г. – 391 с.

47. Гражданское право. Учебник: В 2-х томах. Т. 1 / Дюжева О.А., Ем В.С., Зенин И.А., Коваленко Н.И., и др.; Отв. ред.: Суханов Е.А.. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: БЕК, 1998. - 816 с.

48. Наследственное право: учебное пособие / С.С. Желонкин, Д. И. Ивашин – Москва.: Юстицинформ, 2014 – 134 с.

49. Комментарий к части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации / Под ред. А.Л. Маковского, Е.А. Суханова. М.: Юрист. - 2002.- 538 с.

50. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части третьей / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут. - 2011. – 312 с.

### **Судебная практика**

51. О судебной практике по делам о наследовании [Электронный ресурс]: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.05.2012 N 9 // СПС «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

52. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате [Электронный ресурс] : утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1 (ред. от 29.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

53. О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 N 4 (ред. от 06.02.2007) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

54. О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от

24.08.1993 N 8 (ред. от 02.07.2009) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

55. Решения и определения судебных коллегий Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] : Бюллетень Верховного Суда от 2002 г. № 9. // Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации – Режим доступа: [http://www.vsrp.ru/print\\_page.php?id=2118](http://www.vsrp.ru/print_page.php?id=2118)

56. Постановление ФАС Московского округа от 21.05.2012 по делу N А40-73285/11-92-615, Постановление ФАС Центрального округа от 28.09.2011 по делу N А68-636/2011

57. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 19 января 2012 г. N 33-511/2012 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.05.2014).

58. Апелляционное определение Московского городского суда от 4 сентября 2013 г. по делу N 11-28545 // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.05.2014).

59. Апелляционное определение Саратовского областного суда от 6 ноября 2014 г. по делу N 33-6505 // СПС "КонсультантПлюс"

60. Апелляционное определение Московского городского суда от 02.12.2015 по делу N 33-45378/2015;

61. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 18.06.2015// СПС «КонсультантПлюс».