Пасынкова А.А.

Наследование земельных участков

Принадлежавшие наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельный участком входят в состав наследства и наследуются на общих основаниях. На принятие наследства, в состав которого входит земельный участок, специальное разрешение не требуется.

При наследовании земельного участка или права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству переходят также находящиеся в границах этого земельного участка поверхностный (почвенный) слой, водные объекты, находящиеся на нем растения, если иное не установлено законом.

Гражданский кодекс РФ предусматривает наследование по закону либо по завещанию. Земельные участки имеют различное целевое назначение, разрешенный режим использования и охраны, ограничения по предельному размеру. Особенности, связанные с целевым назначением, разрешенным режимом использования, должны учитываться. Например, когда земельный участок окажется в собственности иностранного гражданина или лица без гражданства, которым они не вправе обладать, то предусматривается соответствующий порядок отчуждения такого участка.

При этом предусматриваются особые правила наследования определенных земельных участков.

Законом « О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» установлено, что «садовые, огородные и дачные земельные участки, предоставленные гражданам на праве пожизненного наследуемого владения, наследуются по закону». Следовательно, наследование таких земельных участков по завещанию запрещено.

Гражданским кодексом РФ предусмотрены особенности в отношении земельных участков крестьянских (фермерских) хозяйств. Так, в соответствии со ст.258 ГК РФ земельный участок крестьянского (фермерского) хозяйства разделу не подлежит, кроме случаев прекращения крестьянского хозяйства. Следовательно, если наследников права пожизненного наследуемого владения несколько, а участок разделу не подлежит, то решается вопрос о переходе права пожизненного наследуемого владения земельным участком к одному из наследников и выплате остальным компенсации их доли.

Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

В случаях, когда право на участок принадлежит нескольким лицам, в качестве наследства будет выступать доля в праве общей собственности на земельный участок.

Основным принципом земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все подобные объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральным законом. Также установлен запрет на отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий и сооружений в случае, если они принадлежат одному лицу. Когда право собственности на земельный участок и строение переходит к разным лицам, суд, разрешая спор между собственником недвижимости, расположенной на земельном участке, и собственником этого участка может признать за той или иной стороной право приобрести собственность другого участника спора или установит условия пользования земельным участком собственником недвижимости.