

УДК 349.412/.22

НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ РАЗДЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ПРАВ НА НЕГО МЕЖДУ НАСЛЕДНИКАМИ

М.М. Цыганова

Аннотация

В статье показаны и проанализированы некоторые особенности раздела земельного участка и прав на него между наследниками в случаях нахождения земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения, сервитута, постоянного (бессрочного) пользования и аренды.

Наряду с земельным участком, принадлежавшим наследодателю на праве собственности, в состав наследства входит и наследуется на общих началах право пожизненного наследуемого владения земельным участком (абз. 1 ст. 1181 ГК РФ).

Если вопрос о разделе земельных участков, принадлежавших наследодателю на праве собственности, не вызывает особых споров в научной литературе, то проблема раздела земельного участка, переходящего к наследникам в результате наследования права пожизненного наследуемого владения земельным участком, остаётся весьма дискуссионной.

Так, по мнению, С.А. Боголюбова и Е.Л. Мининой, «...поскольку, в отличие от права общей собственности, права общего владения законодательством не предусмотрено, то в случае, если наследников права пожизненного наследуемого владения несколько, а участок по каким-либо причинам разделу не подлежит, приходится в каждом конкретном случае решать вопрос о переходе права пожизненного наследуемого владения земельным участком к одному из наследников и выплате остальным компенсации их доли» [1, с. 77].

На невозможность существования права общего пожизненного владения, используя аналогичную аргументацию, указывает и Е.В. Ельникова [2].

О.В. Мананников считает, что «при системном толковании положений ст. 265–267 ГК РФ и ст. 21 ЗК РФ становится ясно, что законодатель вкладывал в понятие пожизненного наследуемого владения именно односубъектный характер этого вещного права». Более того, по его мнению, общее долевое пожизненное наследуемое владение, если бы оно существовало, стало бы новым для отечественного правопорядка вещным правом, что является недопустимым, так как закон исчерпывающим образом устанавливает перечень вещных прав [3].

В.Н. Буряков также придерживается позиции, согласно которой земельный «участок может быть передан на праве пожизненного наследуемого владения только одному наследнику» [4, с. 288]. В качестве обоснования своей точки зрения он указывает на то, что «законом не предусмотрена возможность разде-

ла земельного участка при приобретении по наследству права пожизненного наследуемого владения».

Другие исследователи проблем наследственного права считают возможным применять к отношениям по наследованию права пожизненного наследуемого владения правовые нормы, регламентирующие раздел земельного участка, принадлежащего наследникам на праве собственности. Так, авторы комментария к части третьей Гражданского кодекса под редакцией Т.Е. Абовой, М.М. Богуславского и А.Г. Светланова указывают на то, что «...ни гражданское, ни земельное законодательство прямо не предусматривают возможность нахождения земельного участка в пожизненном наследуемом владении не одного лица, а нескольких граждан. Можно только догадываться, что у граждан может быть доля не только в праве общей собственности, но и доля в праве общего пожизненного наследуемого владения» [5, с. 150].

Авторы комментария к части третьей Гражданского кодекса под редакцией Н.И. Марышевой и К.Б. Ярошенко также отстаивают возможность перехода права пожизненного наследуемого владения неделимым земельным участком одновременно к нескольким наследникам. Соответственно, ими признаётся и возможность существования общего пожизненного наследуемого владения земельным участком [6, с. 200].

Обоснование правомерности перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком к нескольким наследникам содержится в работе, посвященной особенностям рассмотрения и разрешения отдельных категорий гражданских дел, под редакцией И.К. Пискарёва.

По мнению авторов этой книги, Гражданский кодекс РФ, действительно, «не содержит специальной нормы, посвященной нахождению этих земельных участков (земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения – *М.Ц.*) в пользовании и владении нескольких лиц.

Такую же аргументацию данной позиции мы находим в одном из обзоров судебной практики [7].

М.В. Телюкина, комментируя ст. 1182 ГК РФ, прямо не останавливается на возможности наследования права пожизненного наследуемого владения земельным участком несколькими лицами. Однако, говоря о преимущественном праве собственника земельного участка на получение в счёт своей наследственной доли данного земельного участка, доля в праве на который входит в состав наследства, указанный автор специально оговаривается, что данное право принадлежит (по всей видимости, на основании аналогии закона – *М.Ц.*) и совладельцу земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения [8].

Следовательно, М.В. Телюкина не отрицает существования права общего наследуемого владения земельным участком, а значит, и возможность перехода указанного вещного права одновременно к нескольким наследникам.

Следует также отметить, что необходимость применения по аналогии правил о наследовании земельного участка в собственность к случаям перехода земельного участка в общее пожизненное наследуемое владение отстаивает и Ю.К. Толстой [9, с. 361].

Автору данной работы из двух изложенных выше точек зрения на наследование права пожизненного наследуемого владения земельным участком более

предпочтительной видится вторая. Постараемся привести несколько доводов в обоснование этой позиции.

Во-первых, уже упоминавшийся п. 4 ст. 1152 ГК РФ устанавливает, что наследственное имущество поступает в общую собственность наследников с момента открытия наследства независимо от времени его фактического принятия. При этом согласно абз. 1 ст. 1181 ГК РФ право пожизненного наследуемого владения земельным участком наследуется на общих началах. Следовательно, если стоять на позиции отрицания возможности существования права общего наследуемого владения земельным участком, то становится неясным, кому принадлежит с момента открытия наследства право пожизненного наследуемого владения земельным участком, входящее в состав наследственного имущества.

Принадлежать лишь одному из наследников оно не может, так как раздел наследства ещё не осуществлён ни в договорном, ни в судебном порядках, а возможность общего владения земельным участком сторонниками этой точки зрения не допускается. Рассуждая таким образом, мы приходим к абсурдному выводу о том, что до раздела наследства и определения единственного наследника, который получает в счёт своей наследственной доли право пожизненного наследуемого владения земельным участком, само право никому не принадлежит. Но, как известно, «все вопросы, связанные с перерегистрацией наследниками своего права на земельный участок, его разделом либо определением порядка пользования, относятся несколько к иной стадии, которая может (но не обязательно) последовать после того, как наследники оформят свои наследственные права» [7]. Кроме того, становится неясно, чем следует руководствоваться суду при определении единственного наследника, получающего в счёт своей наследственной доли право пожизненного наследуемого владения земельным участком, в случае, если среди наследников нет никого, кто бы обладал преимущественным правом на это.

Думается, что право пожизненного наследуемого владения земельным участком с момента открытия наследства становится частью общего имущества наследников, принявших наследство.

Данный вывод подтверждается и материалами судебной практики по наследственным делам.

Так, Московская областная регистрационная палата отказала гражданину К. в государственной регистрации свидетельства о праве на наследство, выданного на долю в праве пожизненного наследуемого владения. Подольский городской суд, куда обратился с жалобой гражданин К., признал доводы регистрационной палаты неубедительными и обязал её зарегистрировать долю гражданина К. в праве пожизненного наследуемого владения на земельный участок [10]. Принятое решение, которое в кассационном и надзорном порядке не обжаловалось, следует признать единственно законным, так как иная трактовка норм права неоправданно ограничивала бы права наследников на приобретение по наследству права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Кроме того, как указал Конституционный Суд в Постановлении от 13 декабря 2001 г. «право постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком не может не рассматриваться

как обеспечивающее основу жизнедеятельности людей и направленное на создание условий для достойной жизни и свободного развития личности.

Соответственно, в отношении данного права действует конституционный механизм защиты от произвольного умаления или ограничения» [11].

Сведение права пожизненного наследуемого владения земельным участком до односубъектного права является, по нашему мнению, произвольным ограничением и умалением данного права, не основанным на нормах закона и потому противоречащим правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации.

Ошибочной в этой связи представляется и позиция С.А. Боголюбова, Е.В. Ельниковой и Е.Л. Мининой, утверждающих, что право общего пожизненного наследуемого владения якобы является новым вещным правом, неизвестным отечественному правопорядку. Между тем, как не существует двух различных вещных прав: права собственности и права общей собственности, так и различие пожизненного наследуемого владения земельным участком и общего пожизненного наследуемого владения земельным участком представляется неоправданным. Содержание права пожизненного наследуемого владения как вещного права остаётся неизменным независимо от числа лиц, которым оно принадлежит. Споры же о порядке пользования такими участками между гражданами являются одними из наиболее распространённых.

Необоснованной видится и точка зрения В.Н. Бурякова. Отсутствие правил раздела земельного участка при наследовании права пожизненного наследуемого владения никак не может препятствовать наследованию этого права несколькими лицами. Более того, такая недостаха правовых норм легко восполняется применением аналогии закона, закреплённой п. 1 ст. 6 ГК РФ. К наследованию права пожизненного наследуемого владения применимы положения ст. 1182 ГК РФ о разделе земельного участка и правила о преимущественном праве наследника на получение в счёт своей наследственной доли данного земельного участка.

Земельный участок, принадлежащий наследникам на праве пожизненного наследуемого владения, также может быть делимым или неделимым. Несмотря на то, что ст. 33 ЗК РФ регламентирует порядок определения предельных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность, абз. 2 п. 2 ст. 6 ЗК РФ устанавливает критерии делимости земельных участков независимо от того, на каком праве они находятся у граждан или юридических лиц. Поэтому нормы ст. 33 ЗК РФ должны учитываться и при разделе земельных участков, находящихся у граждан на праве пожизненного наследуемого владения.

Право постоянного (бессрочного) пользования по общему правилу не переходит в порядке наследования. Исключение составляют те случаи, когда в собственность наследников поступает здание или сооружение, расположенное на земельном участке, принадлежавшем наследодателю на праве постоянного (бессрочного) пользования. В такой ситуации наследники согласно п. 1 ст. 35 ЗК РФ приобретают право постоянного (бессрочного) пользования этим земельным участком.

Мы не можем согласиться с позицией некоторых авторов, утверждающих, что «переход прав на земельный участок после смерти наследодателя – собст-

венника строения нельзя рассматривать как акт наследования, это не более чем один из частных случаев перехода прав на земельный участок при смене собственника строения, что предусматривает ст. 35 ЗК РФ и 271 ГК РФ» [12]¹.

Наследование – это и есть один из частных случаев правопреемства. И даже наличие существенных особенностей при наследовании права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком не меняет самой сущности этих отношений, заключающейся в универсальности правопреемства наследников по отношению ко всему имуществу наследодателя, в состав которого при определенных условиях включается и право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Раздел земельного участка, принадлежавшего наследодателю на праве постоянного (бессрочного) пользования, между наследниками возможен при наличии двух обязательных условий.

Во-первых, земельный участок должен быть делимым, то есть, по меньшей мере, в два раза превышать нормативно установленный минимальный размер земельного участка соответствующего целевого назначения.

Во-вторых, строение (или строения), расположенное на данном земельном участке и переходящее в порядке наследования, также должно быть делимым. В противном случае, раздел земельного участка препятствовал бы реализации права на использование части земельного участка, занятой строением и необходимой для его использования собственником строения.

Представляется, что раздел между наследниками земельного участка, принадлежавшего наследодателю на праве постоянного (бессрочного) пользования, должен подчиняться общим правилам о разделе наследства, предусмотренным ст. 1165 ГК РФ. Так, способом формализации раздела является заключение соглашения о разделе наследства, а при недостижении согласия между наследниками – судебное решение.

В случае невозможности раздела земельного участка, принадлежавшего наследодателю на праве постоянного (бессрочного) пользования, преимущественным правом на получение в счёт своей наследственной доли данного земельного участка обладает тот наследник, который в результате раздела наследства становится собственником строения, расположенного на данном земельном участке. Если же собственниками строения (строений), расположенного на данном земельном участке, становятся одновременно несколько наследников, то земельный участок переходит ко всем им на праве общего постоянного (бессрочного) пользования.

Следует отметить, что, как и в ситуации с общим пожизненным наследуемым владением, некоторые авторы отрицают саму возможность существования общего пользования. К примеру, М.В. Чередникова в своей работе пишет, что «нормы действующего Земельного кодекса дают основание утверждать, что невозможно существование права постоянного (бессрочного) пользования земельными участком со множественностью лиц» [13, с. 20].

¹ Подобной позиции придерживаются и авторы комментария к части 3 ГК РФ под редакцией Т.Е. Абовой, М.М. Богуславского и А.Г. Светланова.

Не приводя здесь всех доводов в пользу возможности и необходимости существования общего постоянного (бессрочного) пользования, использованных нами при обосновании законности общего пожизненного наследуемого владения, остановимся лишь на одном примере из практики, доказывающем нашу правоту.

Так, разрешая спор о разделе имущества супругов, Пресненский районный суд г. Москвы признал земельный участок, предоставленный Д. на праве постоянного (бессрочного) пользования, а впоследствии ею приватизированный, раздельной собственностью Д., поскольку он был получен Д. хотя и в период брака, но по безвозмездной сделке. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила это решение и указала, что «местными органами исполнительной власти земельные участки гражданам для садоводства и огородничества выделялись с учётом семьи бесплатно. Поэтому исключение судом земельного участка... из состава *совместно нажитого С. и Д. имущества* со ссылкой на то, что он получен Д. по безвозмездной сделке и является её личной собственностью, противоречит ст. 34 СК РФ и нарушает права заявителя» [14].

Для целей нашего исследования важно обратить внимание на то, что в этом судебном решении земельный участок, предоставленный одному из супругов на праве постоянного (бессрочного) пользования, был признан общим имуществом супругов, а значит, высшей судебной инстанцией признаётся сама принципиальная возможность существования сопользования земельными участками.

Нерешённым в законодательстве остаётся вопрос о разделе между наследниками сервитута, являющегося частью наследственной массы. Представляется, что поскольку сервитут играет обслуживающую роль по отношению к господствующему земельному участку, то его необходимо включить в наследственную долю того наследника, который приобретает сам господствующий земельный участок. Иное решение этого вопроса (к примеру, переход господствующего земельного участка по наследству к одному лицу, а сервитута – к другому) противоречило бы целевому назначению сервитута, определённого законодателем в абз. 2 п.1 ст. 274 ГК РФ.

Сложнее решается вопрос о наследовании сервитута, если господствующий земельный участок переходит в общую долевую собственность наследников или происходит раздел унаследованного господствующего земельного участка. Несмотря на то, что ни гражданское, ни земельное законодательство не вносит ясности в этот вопрос, со времён римского права действует принцип, согласно которому сервитут должен обеспечивать своими естественными ресурсами постоянное служение потребностям господствующего земельного участка, а не возникать случайно и по произволу. Поэтому «сервитут продолжает существовать, какие бы перемены ни происходили на стороне собственников обоих участков вследствие договоров отчуждения или наследования. Сервитут остаётся неделимым» [15].

Таким образом, в первом из указанных выше случаев наследники становятся обладателями общего права ограниченного пользования земельным участком. При этом реализовывать это право каждый из наследников может в пределах той доли земельного участка, которая перешла к нему по наследству. Ана-

логично должен решаться вопрос и при разделе господствующего земельного участка, так как и это обстоятельство является основанием не для раздела сервитута, а для распределения сервитутных прав. В такой ситуации каждый из наследников-собственников, образовавшихся в результате раздела земельных участков, может использовать право ограниченного пользования чужим земельным участком на прежних условиях, если при этом сохраняются основания, по которым сервитут был установлен (п. 1 ст. 276 ГК РФ).

Остановимся также на правовых последствиях перехода к наследникам прав и обязанностей по договору аренды земельного участка (п. 2 ст. 617 ГК РФ).

Поскольку указанные права и обязанности входят в состав имущества, переходящего в порядке наследования, то на них распространяются общие положения абз. 1 ст. 1164 ГК РФ в их расширительном толковании¹. То есть, в обязательственном правоотношении, вытекающем из договора аренды земельного участка, в случае смерти арендатора земельного участка и при наличии нескольких наследников на стороне арендатора возникает долевая множественность лиц. Наследники, принявшие наследство, становятся в описываемой ситуации долевыми кредиторами в части прав и долевыми должниками в части обязанностей по договору аренды земельного участка.

Исходя из этого, нам представляется ошибочной позиция Е.В. Ельниковой, утверждающей, что «в случае если наследников несколько, вопрос о праве аренды (земельного участка – *М.Ц.*) разрешается соглашением между ними, а при отсутствии согласия – судом» [2].

Безусловно, наследники вправе определить в соглашении о разделе наследства единственного из них, кому в результате наследования перейдут права и обязанности по договору аренды. Однако это право наследников нельзя рассматривать в качестве их обязанности. Отсутствие соглашения между наследниками не препятствует наследованию в общем порядке имущественных прав, основанных на договоре аренды.

Отметим также, что наследование права аренды земельного участка одновременно несколькими наследниками не является основанием для раздела земельного участка между ними. К подобному выводу приводит, в частности, толкование ст. 617 ГК РФ, согласно которой договор аренды сохраняется в силе в случае универсального правопреемства на стороне арендатора.

Иное решение этого вопроса стало бы нарушением прав арендодателя и фактически являлось бы новацией по смыслу ст. 414 ГК РФ, так как раздел арендуемого участка с последующей передачей вновь образованных земельных участков в аренду наследникам следует рассматривать в качестве изменения предмета договора аренды. Однако прекращение обязательства новацией согласно п. 1 ст. 414 ГК РФ может осуществляться только по соглашению сторон, а не в одностороннем порядке.

В порядке аналогии представляется возможным применить к наследованию прав и обязанностей по договору аренды правила о преимущественном праве на неделимую вещь, предусмотренные ст. 1168. Так, наследники, являвшиеся

¹ Буквальное толкование абз. 1 ст. 1164 ГК РФ приводит в данном случае к абсурдному выводу о том, что права и обязанности по договору аренды земельного участка поступают в общую долевую собственность наследников.

совместно с наследодателем арендаторами земельного участка, вправе в преимущественном порядке приобрести право аренды на данный земельный участок. Также преимущественным правом на получение в счёт своей наследственной доли права аренды земельного участка перед наследниками, не являвшимися арендаторами данного земельного участка, обладают наследники, постоянно пользовавшиеся указанным имуществом (например, субарендаторы земельного участка).

Summary

M.M. Ciganova. Some specific features of subdividing real estate and rights upon it between the heirs.

The article analyses some specific features subdividing real estate and rights upon it between the heirs in case of real estate being on the right of inherited life tenancy, servitude, unlimited use and rent.

Литература

1. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. С.А. Боголюбова, Е.Л. Мининой. – М.: Юстицинформ, 2002. – 592 с.
2. *Ельникова Е.В.* Некоторые вопросы наследования земельных участков // Нотариус. – 2002. – № 2. – С. 6–10.
3. *Мананников О.В.* Актуальные проблемы наследования земельных участков и прав на них // Нотариус. – 2005. – № 6. – С. 23–29.
4. *Буряков В.Н.* Наследование земельных участков, находящихся на праве пожизненного наследуемого владения у физических лиц // Актуальные проблемы частного правового регулирования: Материалы междунар. VI науч. конф. молодых ученых, Самара, 28–29 апр. 2006 г. – Самара: Универс-групп, 2006. – С. 287–289.
5. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части третьей (постатейный) / Под ред. Т.Е. Абовой, М.М. Богуславского, Н.Г. Светланава. – М.: Юрайт-Издат, 2004. – 482 с.
6. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части третьей (постатейный) / Под ред. К.Б. Ярошенко, Н.И. Марышевой. – М.: Инфра-М, 2004. – 577 с.
7. Комментарий судебной практики. Вып. 8 / Под ред. К.Б. Ярошенко. – М.: Юрид. лит., 2002. – 208 с.
8. *Телюкина М.В.* Комментарий к разделу V Гражданского кодекса РФ (постатейный) // Законодательство и экономика. – 2002. – № 9. – С. 4–14; № 10. – С. 20–51; № 11. – С. 4–16.
9. Гражданское право: в 3 т. Т. 3. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: Проспект, 2006. – 848 с.
10. Особенности рассмотрения и разрешения отдельных категорий гражданских дел (исковое производство) / Под ред. И.К. Пискарева. – М.: Изд. дом «Городец», 2005. – 512 с.
11. Пункт 3 Постановления Конституционного Суда РФ от 13 декабря 2001 г. № 16-П «По делу о проверке конституционности части второй статьи 16 закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» в связи с жалобой гражданки Т.В. Близинской» // Вестн. Конституционного Суда РФ. – 2002. – № 2.

12. *Ефимов А.Ф.* Дела по спорам, возникающим из земельных правоотношений // Настольная книга судьи по гражданским делам / Под ред. А.Ф. Ефимов, Н.К. Толчеева. – М.: Проспект, 2006.
13. *Чередникова М.В.* Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в системе вещных прав: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Екатеринбург, 2005. – 29 с.
14. Определение Верховного Суда РФ от 12 февраля 2002 г. № 5-В01-95 // Бюл. Верховного суда РФ. – 2002. – № 9.
15. *Баринов М.А., Максименко С.Т.* Римское частное право. – М.: Юстицинформ, 2006. – 208 с.

Поступила в редакцию
26.08.07

Цыганова Миляуша Мударисовна – аспирант кафедры экологического, трудового права и гражданского процесса Казанского государственного университета.