

УДК 349.41

О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НАСЛЕДОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

© **Петрова Елена Юрьевна**

студентка 4-го курса ЮФ, Бурятский государственный университет
Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6
E-mail: pedros_946@mail.ru

© **Балдаева Римма Александровна**

доцент, Бурятский государственный университет
Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6
E-mail: brimma72@mail.ru

Статья посвящена рассмотрению теоретических и практических вопросов правового регулирования, возникающих при наследовании земельных участков и их долей, которые относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения в современный период. Актуальность темы обусловлена происходящим в настоящее время реформированием правового регулирования земельных отношений в Российской Федерации, о чем свидетельствует принятие ряда федеральных законов, которые внесли существенные изменения в Земельный кодекс РФ и смежное законодательство.

Обсуждаются такие проблемы, как: ограничение субъектов на возникновение права собственности, наследование земельной доли. В частности, уделяется внимание иностранным субъектам, а именно - с какими проблемами сталкиваются на практике при наследовании земель сельскохозяйственного назначения.

Авторы отмечают, что несмотря на интенсивное развитие земельного законодательства, все же остаются нерешенные вопросы, требующие законодательного урегулирования.

Ключевые слова: земельное законодательство; земельный участок; земли сельскохозяйственного назначения; наследование; общая долевая собственность; иностранные субъекты; наследник; преимущественное право; земельная доля; размер доли наследодателя; крестьянско-фермерское хозяйство.

Одним из важных институтов в обороте земель является институт наследования земельных участков. Статьей 1181 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) предусмотрено, что земельный участок, находящийся в собственности у наследодателя, или на праве пожизненного наследуемого владения, входящий в состав наследства, наследуется по общему правилу, установленным ГК РФ[1].

Наследованию как самого земельного участка, так и прав на него (в том числе права на долю в общей долевой собственности на земельный участок из сельскохозяйственных земель) присущи особенности, которые вызваны своеобразностью объекта наследования. В рамках настоящей статьи, рассмотрим некоторые из них.

Одна из особенностей наследования земель сельскохозяйственного назначения связана с ограничением субъективного состава лиц, способных приобрести их собственность. Исследуя эту проблему, прежде всего, нужно сказать об иностранных субъектах, куда входят иностранные граждане, иностранные юридические лица, юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных субъектов составляет более 50%, а также лица без гражданства. Они вправе быть наследниками рассматриваемых объектов наследования по общему правилу. Однако, Федеральным законом от 24 июля 2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ [2] для этих лиц установлено ограничение прав на земельные участки, в частности ст. 3 названного закона содержит норму, разрешающую использовать земельные участки сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. Кроме того, в случае наследования земельных участков или доли в праве общей собственности на земельный участок сельскохозяйственных земель закон возлагает на данные субъекты соответствующие обязанности по производству отчуждения наследуемых земельных участков в течение одного года со дня возникновения права собственности на них.

Если собственник рассматриваемого земельного участка не совершил его отчуждение, то орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а именно, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, должен известить об этом в письменной форме орган государственной власти субъекта Российской Федерации. Последний, в свою очередь, обязан в течение месяца обратиться с заявлением в суд к собственнику о принудительной продаже рассматриваемого земельного участка на торгах. Субъект РФ или орган местного самоуправления приобретают такой земельный участок по той цене, которая была объявлена изначально, если отсутствуют другие лица, желающие приобрести данный земельный участок на торгах.

Полагаем, что данный подход для иностранных субъектов при наследовании земель сельскохозяйственного назначения является верным. Как говорит Е. А. Сухова: «...такой подход законодателя к регулированию оборота и прав собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации может быть объяснен только их крайней стратегической важностью» [7, с. 83]. Также она утверждает, что: «...не только в Российской Федерации, но и в ряде других стран Евросоюза иностранным организациям, в частности, запрещается иметь в собственности земли сельскохозяйственного назначения, поэтому данное

отношение законодателя к иностранным субъектам считаем является оправданным» [7, с. 83].

Однако О. Е. Блинков утверждает, что иностранным субъектам при наследовании земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения никто не препятствует; главное, чтобы в течение одного года данный земельный участок был отчужден лицами, которые вправе иметь в собственности данное имущество, в отличие от наследника [5, с. 45].

Кроме того, отчуждение возможно проводить разными способами. Так, иностранный субъект, выступающий в качестве наследника, вправе продать или подарить земельный участок. К тому же такой наследник имеет право сохранить физически за собой данный земельный участок, в целях его использования, однако необходимо смена титула наследника. Как мы упоминали выше, в соответствии со ст. 5 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» наследники имеют преимущественное право на заключение договора аренды на отчужденный земельный участок или земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения [2].

Отметим, что Федеральный закон не указывает конкретно в каких случаях возможно реализовать указанное преимущественное право, а также необходимо учитывать, что при наличии двух и более заявлений земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, которые находятся в государственной и муниципальной собственности, могут быть предоставлены только на торгах [2]. Нужно сказать, что преимущественное право и торги на право на заключение договора аренды это два разных института. В том случае, если происходит столкновение указанных двух институтов, нет необходимости проведения торгов, а заключение договора аренды земельного участка с рассматриваемыми субъектами необходимо осуществлять на основании преимущественного права. Таким образом, считаем, что по данному вопросу необходимо внести соответствующие изменения в Федеральный закон от 24 июля 2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ.

Проблемы существуют и при наследовании земельной доли из земель сельскохозяйственного назначения. Так, ГК РФ не регулирует данные правоотношения, поэтому наследование земельной доли сельскохозяйственных земель осуществляется по общему правилу и регулируется земельным законодательством, с учетом особенностей института наследования.

А. Ф. Ефимов отмечает, что вопрос о принадлежности земельной доли умершему вызывает определенные трудности, а нотариальная практика исходит из того, что для оформления наследником своих прав он должен представить наряду с другими документами подтверждение от сельскохозяйственного производителя о том, что указанная земельная доля не была внесена в уставной капитал [6]. Также в число документов, необходимых для оформления наследственных прав, входит и решение общего собрания о реорганизации сельскохозяйственного юридического лица со спи-

ском участников долевой собственности; решение органа местного самоуправления, удостоверяющее передачу земель сельскохозяйственного назначения в общую собственность с планом земельного участка; свидетельство о праве собственности на земельную долю, которое выдано в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 года №177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения» [4], либо с Указом Президента РФ от 27 октября 1993 года №1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» [3].

Таким образом, отмечается негативная практика признания земельных долей собственностью юридического лица на основании того, что они вносятся в уставные капиталы сельскохозяйственных производителей, что также негативно отражается на наследовании земельных долей.

Нельзя не сказать и о наследовании в крестьянском (фермерском) хозяйстве (далее - КФХ). Так, в соответствии со ст. 1179 ГК РФ после смерти любого члена фермерского хозяйства происходит открытие наследства, а наследование происходит по общему правилу с соблюдением норм об общей собственности [1]. Отметим, что если наследник умершего члена крестьянского (фермерского) хозяйства не является членом данного юридического лица, то он вправе получить компенсацию соразмерную наследуемой им доли в имуществе, которое находится в общей собственности членов КФХ. Причем срок должен быть определен соглашением между наследником и членами КФХ, в случае отсутствия такого соглашения - в судебном порядке, однако рассматриваемый срок не может превышать один год с момента открытия наследства.

В юридической доктрине утверждается, что ст. 1179 ГК РФ не совсем корректно решен вопрос, касаемо размера доли наследодателя в общем имуществе крестьянского (фермерского) хозяйства. Так, указанная статья говорит о том, что в случае отсутствия соглашения между наследником и членами КФХ о доле наследодателя у указанном имуществе, тогда считается равной долям других членов хозяйства. Стало быть, что благодаря соглашению между членами КФХ и наследником, не являющимся членом данного хозяйства, существует возможность пересмотра доли наследодателя после его смерти, что противоречит принципу универсальности правопреемства, закрепленному ст. 1110 ГК РФ, в соответствии с которым имущество, являющееся наследственной массой, переходит в неизменном виде к наследникам.

Ст. 1179 ГК РФ говорит о наследовании имущества крестьянского (фермерского) хозяйства по закону. Полагаем, что существует потребность в наиболее четком урегулировании в Гражданском кодексе РФ особенности наследования земельного участка КФХ по завещанию, поскольку если данный участок находится в собственности главы конкретного хозяйства, будет завещан лицу, которое не является членом данного хо-

зяйства, тогда остальные члены КФХ будут вынуждены прекращать свою деятельность, так как они будут лишены основного средства производства.

Таким образом, несмотря на интенсивное развитие земельного законодательства, все же остаются нерешенные вопросы, требующие законодательного урегулирования при наследовании земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 23.03.2017 г.) // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.

2. Федеральный закон от 24 июля 2002 года №101-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // «Собрание законодательства РФ». — 2002. — N 30. — Ст. 3018.

3. Указ Президента РФ от 27.10.1993 №1767 «О регулировании земельных отношений и развития аграрной реформы в России» // Собрание актов Президента и Правительства РФ. — 1993. — N 44. — Ст. 4191.

4. Постановлением Правительства РФ от 19 марта 1992 года №177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. — Спецвып. — 1992.

5. Блинков О. Е. Наследование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в странах СНГ и Балтики // Наследственное право. — 2016. — № 2. — 97 с.

6. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части третьей (постатейный) / под ред. Н. И. Марышевой, К. Б. Ярошенко (автор комментариев ст. 1181 ГК РФ - Ефимов А. Ф.) // СПС «Консультант Плюс : комментарии законодательства»

7. Сухова Е. А. Справочник юриста по земельному праву. — 2-е изд. СПб.: Питер Пресс, 2007. — 288 с.

ABOUT SOME PROBLEMS OF LEGAL REGULATION
OF THE INHERITANCE OF AGRICULTURAL LAND PLOTS

Elena Yu. Petrova

Fourth-Year Student, Law Faculty, Buryat State University
6 Sukhe-Batora St., Ulan-Ude 670000, Russia
E-mail: pedros_946@mail.ru

Rimma A. Baldaeva

A/Prof., Buryat State University
6 Sukhe-Batora St., Ulan-Ude 670000, Russia
E-mail: brimma72@mail.ru

The article deals with the theoretical and practical issues of legal regulation arising from the inheritance of land plots and their shares, which belong to the category of agricultural land. Current reforms in the legal regulation of land relations in the Russian Federation are evident from adoption of a number of federal laws that have made significant changes to The Land Code of the Russian Federation and related legislation.

Such problems as restrictions of the subjects on the right to property, inheritance of the land share are discussed. Particular attention is paid to the problems, which foreign entities face in the practice of inheriting agricultural land.

We have noted that despite the intensive development of land legislation, there are still unresolved issues that require legislative arrangements.

Keywords: land legislation; land plot; agricultural land; inheritance; ownership in common; foreign entities; lawful heir; pre-emptive right; land share; share of the testator; peasant farming.