

ПРОБЛЕМЫ НАСЛЕДОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

А.А. Масалимова, канд. юрид. наук, доцент
Башкирский государственный университет
(Россия, г. Уфа)

DOI:10.24412/2500-1000-2021-9-2-150-153

Аннотация. В статье исследованы особенности и некоторые актуальные проблемы наследования недвижимого имущества в Российской Федерации. В результате анализа правового регулирования наследования недвижимого имущества автор приходит к выводу о том, что для разрешения правовых проблем в данной сфере необходимо создание условий для совершенствования механизма судебной защиты прав граждан на недвижимое имущество.

Ключевые слова: наследственное право, завещание, наследство, имущество, недвижимое имущество.

В настоящее время отношения, связанные с наследованием, выступают в качестве главной области общественных отношений, которая затрагивает практически каждого человека. К примеру, принятие наследства или же подготовка к передаче принадлежащего наследодателю имущества родственникам или иным лицам.

Наряду с этим, сегодня заинтересованность к проблеме наследственного права не теряет своей актуальности, так как некоторые институты все еще обладают незавершенным и при этом ограниченным характером. Это относится к субъектам наследственных прав, а также к объектам наследования. Особое внимание отводится вопросу передачи и принятия наследственной недвижимости. При этом земельные участки и жилые помещения в качестве недвижимого имущества во все периоды обладали особой значимостью и ценностью, поскольку они исполняют жизненно важные потребности каждого человека.

В соответствие со ст. 130 ГК РФ, недвижимое имущество включает в себя земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей. Иными словами, это могут быть объекты, передвижение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Наряду с этим к недвижимым вещам принято относить жилые и

нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений. Исходя из этого, можно сказать о том, что наследование недвижимого имущества является одной из разновидностей наследования всякого имущества в Российской Федерации.

По нашему мнению, наследование недвижимого имущества необходимо рассматривать в качестве правового института наследственного права. При этом институт наследования недвижимого имущества целесообразно регулировать исключительно в гражданском законодательстве. Иными словами, другие нормативные правовые акты РФ, содержащие положения о наследовании, не могут противоречить Гражданскому кодексу РФ.

На законодательном уровне предусмотрено три основания наследования недвижимого имущества: по закону, по завещанию и по наследственному договору. Для начала проанализируем наследование по закону.

В случае, при котором наследодатель не составил завещание, то наследование происходит по закону. В данном случае наследники призываются к наследованию в порядке очередности. Наследники каждой последующей очереди наследуют, если нет наследников предшествующих очередей.

Что касается наследования по завещанию, то завещатель имеет полное право на то, чтобы по своему усмотрению завещать недвижимое имущество любым лицам. При этом он может отменить или изменить совершенное завещание. Каждое последующее завещание отменяет или изменяет предыдущее завещание [1, с. 26].

Важно отметить и то, что если человек наследует определенное имущество, а на нем имеются какие-либо ограничения (или даже обременение), то полностью распоряжаться такой собственностью не получится. Если определенное имущество находится под залогом, то собственник не сможет проводить процедуры с данным имуществом (к примеру, подарить его, продать и т.д.) Такое обременение происходит именно по воле (инициативе) самого собственника.

Помимо этого существуют и ограничения арендой и залогом. Если недвижимое имущество находится в аренде, то это будет расцениваться как обременение. То же самое касается и залога. Продать такой объект или пересдать в аренду другому лицу не представляется возможным. Для выяснения данных ограничений необходимо воспользоваться единым государственным реестром недвижимости, где можно получить необходимые сведения об обременениях и ограничениях на недвижимое имущество.

Что касается наследственного договора, то он представляет собой договор, в соответствии с которым одна сторона обязана исполнять по распоряжению другой стороны конкретное действие неимущественного характера.

В данном случае, в отличие от наследования по закону или по завещанию, право собственности на недвижимое имущество по наследственному договору переходит к приобретателю именно после смерти отчуждателя. В данном случае от приобретателя не требуется совершение прочих действий, напрямую связанных с использованием наследства.

Вследствие этого собственник жилого помещения в будущем сможет получать от приобретателя содержание с иждивением в качестве исполнения распоряжения от-

чуждателя на протяжении всей жизни, при этом сохранив за собой право собственности на указанное жилое помещение до момента своей смерти [2, с. 21].

Целесообразно отметить и то, что спецификой недвижимого имущества является возможность использования этого имущества только в условиях постоянного нахождения на определенном земельном участке, а для объектов, не связанных с землей и предназначенных для перемещения людей и грузов, особым условием является место их использования – это водное, воздушное или космическое пространство.

На законодательном уровне не определены особые правила для наследования недвижимости вообще. Но при этом они определены для отдельных разновидностей недвижимости (для земельных участков – ст. 1182 ГК РФ) и предприятий (ст. 1178 ГК РФ). Исходя из этого, можно сказать о том, что при наследовании недвижимого имущества появляются определенные сложности, не урегулированные надлежащим образом.

В качестве основной проблемы отметим ситуации, при которых наследуется недвижимое имущество наследодателя, право собственности, на которое при его жизни не было надлежащим образом зарегистрировано. Традиционно, со временем государственной регистрации напрямую связано появление, переход, а также прекращение прав на недвижимое имущество.

Вследствие этого государственная регистрация обладает юридическим значением. В ситуации отчуждения недвижимого имущества государственная регистрация выявляет момент, начиная с которого у приобретателя появляется право собственности. Иначе говоря, именно с данного периода времени у собственника появляется право на то, чтобы осуществлять правомочия владения, а также пользования распоряжения недвижимым имуществом.

Важно отметить еще один момент. Так, отсутствие регистрации прав наследодателя на недвижимость предоставляет нотариусу полное право на то, чтобы отказать в выдаче свидетельства о праве на наследство.

В этих ситуациях суд может определить юридический факт владения наследодателем недвижимым имуществом на праве собственности или признать его право собственности на недвижимость и уже после этого на основе решения зарегистрировать право собственности наследников.

Однако в данной ситуации достаточно часто появляются различные трудности, суть которых состоит в том, что государственную регистрацию права необходимо осуществлять на основе соответствующего заявления.

С.В. Пашнина говорит о том, что «по соглашению наследников допускается процедура разделения наследства следующим способом: путем предоставления права собственности на конкретное имущество только одному сонаследнику и определение необходимого имущественного права на данное имущество для другого наследника» [2, с. 20].

В то же время Ю.А. Попова высказывает позицию о том, что: «...сам по себе факт заключения соглашения еще не в полной мере может обеспечить интересы наследника, получающего имущество» [3,

с. 1647]. По мнению автора, необходимо предпринять меры к регистрации права собственности в соответствии с условиями заключаемого соглашения.

Действительно, законом не установлено, в какой именно период времени должно происходить заключение соглашения о разделе наследства. Единственной ситуацией, на которую в законе есть прямое указание в части срока, это раздел недвижимого имущества [1].

Таким образом, сегодня существует достаточно большой круг вопросов, который имеет достаточно неоднозначное толкование, что требует более четкой законодательной регламентации в данной сфере правоотношений. Для разрешения данных проблем, по нашему мнению, необходимо создание условий для совершенствования механизма судебной защиты прав граждан на недвижимое имущество, в итоге чего, целесообразно будет закрепить в главе 65 ГК РФ целый ряд норм, которые будут регулировать порядок наследования жилых помещений при учете прав и законных интересов членов семьи умершего собственника.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Часть третья (с посл. изм. и доп. от 18 марта 2019 г. № 34-ФЗ) // Российская газета. 1994. № 51. ст. 123.16.
2. Марухно В.М. К вопросу о разделе наследственного имущества // Тенденции развития науки и образования. – 2017. – № 2. – С. 26-27.
3. Пашнина С.В. Проблемы раздела наследственного имущества // Новый юридический вестник. – 2019. – №5 (12). – С. 18-21.
4. Попова Ю.А., Попова Л.И. Правоотношения и правопреемство при наследовании // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2015. – №09 (113). – С. 1646-1664.

THE PROBLEMS OF INHERITANCE OF REAL ESTATE IN THE RUSSIAN FEDERATION

A.A. Masalimova, *Candidate of Legal Sciences, Associate Professor*
Bashkir State University
(Russia, Ufa)

Abstract. *The article examines features and some topical problems of inheritance of immovable property in the Russian Federation. As a result of the analysis of the legal regulation of inheritance of immovable property, the author concludes that in order to resolve legal problems in this area, it is necessary to create conditions for improving the mechanism of judicial protection of citizens' rights to immovable property.*

Keywords: *inheritance law, a will, inheritance, property, immovable property, real estate.*