

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование кафедры)

40.03.01 «ЮРИСПРУДЕНЦИЯ»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

«Гражданско-правовой»

(направленность (профиль)/специализация)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Особенности наследования недвижимости»

Студент

Анастасия Николаевна Дербенева

(И.О. Фамилия)

_____ (личная подпись)

Руководитель

Эльвис Алимович Джалилов

(И.О. Фамилия)

_____ (личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой к.ю.н. А.Н. Федорова

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

_____ (личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ г.

Тольятти 2018

Аннотация

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что проблема правового регулирования наследования известна и актуальна с древнейших времен. С момента появления права изучение вопросов наследования занимает умы, как юристов, так и простых людей.

Объектом исследования выступают общественные отношения, связанные с наследования недвижимости.

Предмет исследования составляют нормы права, регулирующие наследование недвижимости. В работе также рассматривается ряд теоретических положений, относящихся к сущности и понятию наследования недвижимости.

Целью бакалаврской работы является теоретическое исследование особенностей наследования недвижимости, а также выявление современного понимания проблемы наследования недвижимости.

Указанная цель предопределила следующие задачи исследования:

- рассмотреть развитие законодательства о наследовании;
- рассмотреть понятие и особенности института наследования недвижимости;
- проанализировать порядок и особенности наследования недвижимости;
- рассмотреть коллизионные вопросы наследования недвижимости;
- выявить проблемы разрешения споров по делам о наследовании недвижимости;
- рассмотреть перспективы развития законодательства, регулирующего вопросы наследования недвижимости.

Бакалаврская работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованных источников.

Содержание

Введение	4
1 Общие вопросы наследования недвижимости в российском праве	6
1.1 Недвижимое имущество как объект гражданских правоотношений	6
1.2 Порядок и особенности наследования недвижимости	15
2 Проблемы правового регулирования наследования недвижимости	36
2.1 Коллизионные вопросы наследования недвижимости	36
2.2 Проблемы разрешения споров по делам о наследовании недвижимости	43
2.3 Перспективы развития законодательства, регулирующего вопросы наследования недвижимости	63
Заключение	71
Список используемой литературы	76

Введение

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что проблема правового регулирования наследования известна и актуальна с древнейших времен. С момента появления права изучение вопросов наследования занимает умы, как юристов, так и простых людей.

В последние несколько лет роль наследственного права в нашей жизни заметно возросла. Этот процесс был вызван коренными изменениями, затронувшими все сферы общественной жизни: экономической, социальной, политической, духовной.

Актуальность выбранной темы подчеркивается не только высокой социальной значимостью института наследования, но и существующими проблемами правового регулирования данных общественных отношений. Если в случае наследования по завещанию в большинстве случаев истинную волю наследодателя установить не является сложным, то в случае наследования по закону необходимо использовать целый комплекс норм и правил, направленных на определение предполагаемой воли наследодателя и распределения его наследства между наследниками

Объектом исследования выступают общественные отношения, связанные с наследованием недвижимости.

Предмет исследования составляют нормы права, регулирующие наследование недвижимости. В работе также рассматривается ряд теоретических положений, относящихся к сущности и понятию наследования недвижимости.

Целью бакалаврской работы является теоретическое исследование особенностей наследования недвижимости, а также выявление современного понимания проблемы наследования недвижимости.

Указанная цель предопределила следующие задачи исследования:

- рассмотреть развитие законодательства о наследовании;

- рассмотреть понятие и особенности института наследования недвижимости;
- проанализировать порядок и особенности наследования недвижимости;
- рассмотреть коллизионные вопросы наследования недвижимости;
- выявить проблемы разрешения споров по делам о наследовании недвижимости;
- рассмотреть перспективы развития законодательства, регулирующего вопросы наследования недвижимости.

Теоретической основой исследования являются научные труды следующих авторов: Андреевой Л.А., Гришина Д.В., Берая И.О., Гельдибаева М.Х., Желонкина С.С., Ивашина Д.И., Крашенинникова П.В. и др.

Практическая значимость исследования заключается в разработке направлений совершенствования норм гражданского законодательства, регулирующего вопросы наследования отдельных видов имущества.

Методологическая основа данного исследования включает в себя методы системного и исторического анализа, сравнительно-правовой, формально-логический и другие научные методы.

Бакалаврская работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованных источников.

1 Общие вопросы наследования недвижимости в российском праве

1.1 Недвижимое имущество как объект гражданских правоотношений

Недвижимость (недвижимое имущество) - земельные участки, участки недр, и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимости также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Вещи, которые не относятся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Признаки недвижимости:

- недвижимость невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба;
- прочно связана с землей как физически, так и юридически;
- долговечность объекта инвестирования;
- стоимость недвижимости высока;
- каждая единица недвижимости уникальная по своим физическим характеристикам;
- потеря потребительских свойств происходит постепенно по мере износа;
- новое строительство особенно влияет на стоимость рядом находящейся недвижимости;
- строгое государственного регулирование сделок с недвижимостью.
- способность удовлетворять потребность человека в жилой и иной площади определяется полезностью недвижимого имущества;

Свойства недвижимости:

- полезность (объекты недвижимости должны максимально удовлетворять потребности собственника);
- фундаментальность (недвижимости при обычных условиях невозможно потерять, сломать или похитить);
- стационарность (объекты недвижимости тесно связаны с землей);
- неповторимость (каждый объект недвижимости уникален);
- ликвидность (недвижимость обладает низкой ликвидностью)¹.

Под объектом недвижимости понимается, во-первых, предприятие в целом как имущественный комплекс, а во-вторых земельный участок, неотъемлемой частью которого могут быть:

- здание (сооружение);
- обособленные водные объекты;
- многолетние насаждения;
- инженерные сооружения и сети;
- элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения².

В Основном (Конституция) законе нашей страны статей, посвященных праву собственности, не так уж много. В них закрепляются основополагающие принципы правового регулирования этого института³.

Назовем нормы Конституции РФ, посвященные праву собственности:

Декларирующие защиту права собственности (ч. 2 ст. 8) во всех формах.

Причем в Основном законе называются 3 формы собственности:

- частная (собственность граждан и предприятий);
- государственная (собственность Российской Федерации и ее субъектов);
- муниципальная (собственность муниципальных образований).

¹ Шаихов Т. И. Понятие имущества по российскому законодательству // Молодой ученый. — 2017. — №18. — С. 252-255.

² Ремезова И. А. К вопросу о понятии недвижимости по современному российскому гражданскому законодательству и его значении // Молодой ученый. — 2015. — №24. — С. 765-768.

³ Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 года (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. - 2014. - N 31. - ст. 4398.

Данный перечень не является закрытым.

Посвященные праву собственности отдельных специфических объектов:

- нормы о возможности иметь в собственности (независимо от ее формы) землю и иные природные ресурсы (ч. 2 ст. 9, ст. 36);
- нормы о защите интеллектуальной собственности (ч. 1 ст. 44).

Регламентирующие компетенцию и полномочия государственных и муниципальных органов по вопросам собственности:

- нормотворчество по вопросам федеральной собственности (п. «д» ст. 71);
- нормотворчество по вопросам разграничения государственной собственности (п. «г» ст. 72);
- полномочия по управлению собственностью Российской Федерации (п. «г» ст. 114);
- обязанность по защите собственности (п. «е» ст. 114);
- полномочия по управлению муниципальной собственностью (ч. 1 ст. 130, ч. 1 ст. 132).

Если говорить о конкретных гарантиях, направленных на охрану права собственности, то следует руководствоваться ст. 35 Конституции РФ.

В ней нашли свое отражение следующие постулаты, призванные обеспечить защиту прав собственника:

- Право на защиту собственности законом. Речь идет обо всей совокупности правовых норм государства, встающих на защиту этого института. Сюда входят нормы различных кодексов: Гражданского, Уголовного, Земельного и др.

- Право иметь имущество в собственности и реализовывать правомочия. Правом обладать собственностью наделяются не только граждане РФ, но и другие лица (имеющие иное гражданство или не имеющие никакого).

- Недопустимость лишения кого бы то ни было имущества, за исключением изъятия имущества у собственника по судебному решению.

Примером такового может служить конфискация при применении мер административной (ст. 3.7 КоАП РФ) или уголовной ответственности (ст. 104.1 УК РФ). Однако следует упомянуть, что, помимо конфискации, существуют иные способы лишения имущества, причем во внесудебном порядке, например при обращении взыскания на имущество для погашения налоговой задолженности.

– Изъятие имущества для государственных нужд в принудительном порядке только при условии предоставления равноценной компенсации. Речь идет о национализации имущества, и презюмируется ее обязательная возмездность⁴.

– Гарантия наследования. Под этим следует понимать и право человека передать имущество по наследству, и право наследника на переход к нему прав на имущество умершего наследодателя.

Институту права собственности ГК РФ посвящен весь раздел II ч. I. Здесь урегулированы вопросы:

- возникновения и прекращения прав на имущество;
- взаимоотношений двух и более собственников одной вещи (общая собственность);
- особенностей реализации своих прав собственником особых объектов (земли, жилья);
- защиты собственности.

ГК РФ, развивая положения Основного закона, раскрывает институт собственности через триаду правомочий собственника:

- владеть (физическое обладание вещью);
- пользоваться (возможность эксплуатировать, извлекать полезные свойства);

⁴ Подшивалов Т.П. Охранительные правоотношения и нормы: гражданско-правовой аспект // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: право. - 2012. - № 43 (302). - С. 73-76.

- распоряжаться (возможность самостоятельно определять судьбу вещи: продать, передать по наследству и даже уничтожить).

Права собственника неограничены:

Во-первых, действия собственника в отношении его вещи не должны противоречить законодательству (п. 2 ст. 209 ГК РФ).

Во-вторых, такие действия не должны каким-то образом негативно влиять на права и интересы других людей.

В-третьих, на целый ряд объектов законом могут быть наложены ограничения относительно их оборотоспособности (ст. 129 ГК РФ).

Реализация прав собственника земельного участка также имеет свои особенности. Так, собственник, помимо названных выше общих ограничений, при совершении действий (или бездействия) со своей собственностью должен помнить об окружающей среде и не наносить ей вред.

Более подробно разберем право собственника на распоряжение вещью. Такое пристальное внимание обусловлено тем, что именно в результате распоряжения вещью собственник может утратить свое право и перестать быть таковым.

Распоряжение вещью может осуществляться путем:

- Отчуждения вещи. При этом собственник навсегда утрачивает свои права на имущество, а точнее, безвозвратно передает их другому лицу. Такая передача происходит на основании заключенной собственником сделки (договора продажи, дарения или путем внесения в качестве вклада в уставный капитал корпорации).

- Временной передачи права владения и пользования вещью. При этом право собственности остается за собственником, он только на время теряет возможность физического обладания вещью и извлечения доходов из такого обладания. В качестве примера можно привести сдачу имущества в аренду (гл. 34 ГК РФ) или его передачу в доверительное управление (гл. 53).

– Временной передачи имущества в залог (§ 3 гл. 23 ГК РФ). Такой способ распорядиться вещью может характеризоваться сохранением возможности физического обладания, а также извлечением дохода, но невозможностью распоряжения имуществом (залог с оставлением предмета залога у залогодателя). По-другому обстоят дела, если вещь отдана в залог ломбарду. В этом случае собственнику временно недоступны все 3 правомочия.

– Уничтожения вещи. Да, это тоже распорядительный акт собственника. В отличие от предыдущих способов распоряжения, заключение сделки об уничтожении вещи собственнику необязательно⁵.

На собственника может быть наложена обязанность по уничтожению принадлежащего ему имущества. Так, определением Верховного суда РФ от 25.09.2015 № 305-ЭС15-11540 была подтверждена правомерность возложения на собственника обязанности уничтожить принадлежавший ему товар в качестве одного из допустимых способов защиты исключительных прав по ст. 1252 ГК РФ⁶.

Право собственности в отношении имущества прекращается в следующих ситуациях (ст. 235 Гражданского кодекса РФ):

При отчуждении названного имущества собственником другим субъектам (например, по сделке купли-продажи недвижимости, при дарении и т. д.).

При отказе собственника от права (например, от права собственности на земельный участок или долю).

В связи с гибелью или уничтожением имущества (например, после сноса здания, см. постановление ФАС Северо-Западного окр. от 28.05.2010 по делу № А56-34920/2009). К этому же основанию можно отнести и утрату объектом свойств, позволяющих использовать его в соответствии с первоначальным назначением (см. постановление ВАС РФ от 20.10.2010 № 4372/10).

⁵Акимов Н.А. Вещно-правовые способы защиты права собственности // Фундаментальные исследования. – 2014. – № 6-3. – С. 531-534

⁶ Определение Верховного Суда РФ от 25 сентября 2015 г. N 305-ЭС15-11540 Об отказе в передаче жалобы в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации // <http://base.garant.ru/71208952/>

В иных регламентированных законом случаях, в т. ч. при принудительном отчуждении имущества в силу закона (см. п. 2 названной статьи). Например, если на недвижимость было обращено взыскание по решению суда и т. д.

Единый государственный реестр недвижимости включает информацию не только о правах и обременениях, существующих в данный момент, но и о тех, которые уже погашены (подп. 2 п. 2 ст. 7 закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ). Согласно п. 12 Порядка ведения ЕГРН, утв. приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943, записи о существовавшем ранее праве погашаются путем присвоения записи реестра статуса «погашенная».

Основанием для предоставления рассматриваемой госуслуги является обращение правообладателя, его представителя либо иного лица в установленных законом случаях (например, представителя органа госвласти, судебного пристава-исполнителя и т. д.) с комплектом необходимых документов.

В такой комплект входят:

Заявление о государственной регистрации прекращения права собственности (его форма и правила заполнения утверждены приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920).

Документы, подтверждающие личность заявителя (или учредительная документация, если заявителем выступает юрлицо) или его представителя, а также документы, удостоверяющие полномочия представителя заявителя (доверенность или иной приравненный к доверенности документ, приказ юрлица, свидетельство о рождении несовершеннолетнего лица и т. п. - в зависимости от ситуации).

Документы - основания для проведения процедуры (согласно положениям ст. 14 закона № 218-ФЗ).

Правоустанавливающая документация на объект недвижимости (договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство, судебный акт и т. д.). Не требуется, если право было зарегистрировано в надлежащем порядке. Такие документы обязательно представляются, например, если надлежит зарегистрировать прекращение ранее возникшего права, госрегистрация которого не была произведена в надлежащем порядке (п. 3 ст. 69 закона № 218-ФЗ), и т. д.

Выписку из ЕГРН включать в данный комплект документов необязательно, т. к. регистратор может запросить ее в порядке межведомственного взаимодействия.

Процедура госрегистрации прекращения права собственности на объект по данному основанию производится:

- параллельно с процедурой снятия его с государственного кадастрового учета, если права на такой объект недвижимости в надлежащем порядке зарегистрированы в ЕГРН (подп. 3 п. 3 ст. 14 закона № 218-ФЗ);
- без одновременного кадастрового учета объекта, если в ЕГРН уже имеются сведения о таком объекте недвижимости, но право на него регистрируется в связи с прекращением существования такого объекта (подп. 3 п. 4 ст. 14 закона № 218-ФЗ).

При этом государственный кадастровый учет объекта в связи с прекращением его существования производится без госрегистрации права, если в ЕГРН отсутствуют сведения о зарегистрированных правах на такую недвижимость (подп. 2 п. 5 ст. 14 закона № 218-ФЗ).

Для подтверждения факта прекращения существования объекта недвижимости требуется акт обследования, проводимого кадастровым инженером (п. 1 ст. 23 закона № 218-ФЗ). Порядок оформления такого акта регламентирован приказом Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861. Данный акт также должен быть включен в пакет документации,

представляемой для госрегистрации прекращения права собственности или снятия объекта с кадастрового учета (подп. 7 п. 2 ст. 14 закона № 218-ФЗ).

Одним из оснований для проведения госрегистрации прекращения права собственности на тот или иной объект недвижимости закон называет вступившие в законную силу акты, изданные судом (подп. 5 п. 2 ст. 14 закона № 218-ФЗ). Главное, чтобы из их содержания явствовало, что на основании таких актов надлежит произвести госрегистрацию прекращения права.

Например, постановление судебного органа о необходимости осуществить возврат объекта недвижимости продавцу служит основанием для госрегистрации прекращения права собственности покупателя и госрегистрации права собственности на этот объект за продавцом (см. п. 65 постановления «О некоторых вопросах...» от 29.04.2010 Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22).

Кроме того, отсутствие в резолютивной части судебного решения прямого указания о прекращении права собственности на спорный объект предыдущего собственника и аннулировании соответствующей записи в ЕГРН в его отношении не является основанием для отказа в госрегистрации права собственности надлежащего субъекта права в связи с имеющимися противоречиями между заявленными и уже зарегистрированными правами (см. определение ВС РФ от 04.06.2014 № 22-КГ14-1).

Если заявитель представит в комплекте документов для госрегистрации копию решения суда без отметки о вступлении акта в силу или не удостоверенную гербовой печатью суда либо число копий не будет соответствовать установленным требованиям, то на этом основании допустимо приостановление процедуры.

1.2 Порядок и особенности наследования недвижимости

Неизбежным последствием смерти гражданина или объявления его умершим, является открытие его наследства, понимаемое как правовое состояние имущества, предполагающее его передачу иным субъектам права. Наследование представляет собой переход прав и обязанностей умершего (наследодателя) к его наследникам.

Принимая во внимание то, что нормы наследственного права направлены на упорядочение отношений по переходу имущества (включая имущественные права и обязанности) от умершего лица к определенным субъектам, следует констатировать, что предмет наследственного права можно определить как качественно однородные социальные отношения, появляющиеся в процессе перехода наследственной массы (включая переход определенных права) наследодателя к лицам, принимающим наследство в порядке универсального правопреемства.

Наследование характеризуется рядом признаков:

- универсальный характер (права и обязанности наследодателя переходят в виде единого целого);
- непосредственность (совокупность прав и обязанностей переходит от умершего к наследникам без участия посредников);
- одномоментность (все права и обязанности переходят сразу, а также наследства принимается без условий и оговорок);
- обратная сила (право наследника на отказ от наследства).

Между тем, Е.С. Романюк и Д.С. Романюк обращают внимание на то, что термин «наследование» занимает центральное место в теории наследственного права, поскольку он выступает источником понятий «наследство», «наследственное право», «наследственное правоотношение»⁷.

⁷ Романюк Е. С., Романюк Д. С. Обучение студентов юридических специальностей общим положениям о наследственном праве // Известия ВолгГТУ. 2011. № 10. С.111.

Среди цивилистов встречаются разные позиции относительно того, на каких принципах зиждется наследственное право. Помимо общих принципов отмечает такие как:

«материально-обеспеченное назначение наследника;
прямая связь и зависимость наследования от допускаемых видов индивидуальной собственности граждан;
семейно-родственный характер наследования».

Согласно другой позиции выделяются следующие принципы наследственного права:

свобода завещания;
равенство супругов;
равенство долей при наследовании по закону;
обеспечение нетрудоспособных родственников и супруга умершего за счет наследственной массы и др.

В РФ происходит наследование по завещанию и по закону. Такое положение закреплено в ст. 1111 Гражданского кодекса РФ.

В наследство по закону и по завещанию входит принадлежащее умершему на день смерти:

- Движимое имущество.
- Недвижимое имущество. По требованию наследника в наследственную массу может быть включено жилое помещение, которое наследодатель хотел приватизировать, а именно: подал заявление и все необходимые документы и не отозвал такое заявление, но умер до подписания договора о приватизации или до осуществления госрегистрации права собственности (п. 10 Обзора судебной практики № 1, утв. президиумом ВС РФ 06.02.2017).

Имущество умершего, по закону распределяется в последовательности, установленной Кодексом. Наследники 2-й и следующей очереди наследуют

только в том случае, если нет наследников предыдущих очередей (п. 1 ст. 1141 Кодекса):

1-ю очередь представляют родители, дети и супруг умершего. Кроме того, внуки умершего и их потомки являются наследниками по праву представления

2-ю очередь составляют бабушки, дедушки, братья и сестры умершего, а также племянники по праву представления и т. д.

Специфическую группу образуют нетрудоспособные иждивенцы наследодателя (ст. 1148 Кодекса), которые наследуют в равных долях с наследниками призванной к наследству очереди.

О наследовании по завещанию и нескольким основаниям одновременно расскажем далее.

Получение наследства на основании завещания возможно, когда умерший оставил распоряжения относительно принадлежащего ему имущества на случай своей кончины. Такие распоряжения закрепляются в завещании, которое должно быть удостоверено нотариусом или другим лицом, указанным в ст. 1127 Кодекса (главврачом больницы, командиром морского судна, где находится наследодатель, и т. п.). Распорядиться можно как уже имеющимися вещами, так и теми, что будут приобретены в будущем (ст. 1120 Кодекса).

Из завещания вытекает право наследования по завещанию и права других лиц на наследство. Независимо от его условий не менее $\frac{1}{2}$ доли, которая приходилась бы каждому, наследуют нетрудоспособные по состоянию здоровья или в силу возраста (п. 1 ст. 1149 Кодекса):

дети умершего;

его родители;

супруг умершего;

иждивенцы умершего, жившие за его счет не менее года до его кончины.

В том случае, если лицо является наследником по нескольким основаниям, оно имеет право принять наследство (п. 2 ст. 1152 Кодекса):

по одному из оснований;
нескольким основаниям;
всем основаниям.

Например, дочь, являющаяся единственной наследницей матери как по закону, так и по завещанию, может принять завещанное ей имущество и отказаться от того, что переходит к ней силу закона.

Принятие имущества по одному из оснований не может автоматически расцениваться как отказ от имущества, переходящего по другим основаниям. Поэтому при принятии наследства по нескольким основаниям необходимо указать в заявлении о принятии наследства каждое из них. Такое правило применяется и при наследовании по нескольким завещаниям. В заявлении необходимо прописать каждое (см. п. 13 Методических рекомендаций по оформлению наследственных прав, утв. правлением ФНП 28.02.2006).

С другой стороны, принятие какого-либо имущества, переходящего в силу закона или оставленного по завещанию, означает принятие всего имущества, которое причитается наследнику по соответствующему основанию. В том числе, которое будет обнаружено после того, как факт принятия наследства свершится (п. 35 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9).

Данная доля именуется обязательной и формируется из той части имущества умершего, которая не была завещана (в том числе тогда, когда выделение доли приводит к уменьшению прав прочих наследников по закону незавещанной части имущества умершего). В том случае, если незавещанное имущество отсутствует или его не хватает на формирование обязательной доли, то последняя формируется из того имущества, что было завещано.

Наследование по закону происходит в том случае, если:

завещание не составлялось, было отменено или признано недействительным;
документом охвачено не все имущество умершего;

наследники, указанные в документе, являются недостойными или отказались от наследства;

наследник осуществляет свое право на получение обязательной доли.

Таким образом, ответ на вопрос «Что важнее - завещание или наследство по закону?» прост. Если существует завещание, наследование по закону, как правило, происходит только в отношении того имущества, которое не было в нем указано. Исключением может стать ситуация с обязательной долей, когда нет иного имущества, кроме завещанного (о чем мы уже рассказывали выше).

При определенных обстоятельствах возможно наследование по завещанию и по закону. Приведем пример. Наследниками умершего являются двое детей: дочь и сын. Сыну завещана квартира, в отношении другого имущества распоряжений не оставлено. Если сын примет наследство по завещанию и по закону, квартира отойдет к нему, т. к. завещана, а остальное имущество будет поделено поровну. Сын может принять наследство только по завещанию и отказаться от того, что положено по закону, тогда дочери достанется все остальное имущество умершего.

Возможна и другая ситуация, когда отказывается от наследования дочь и сын становится единственным наследником как по закону, так и по завещанию.

Итак, в получении наследства по завещанию и по закону разница в следующем:

- По кругу лиц:
круг наследников по закону определен Кодексом;
выбор наследников при составлении завещания не ограничен (ими в том числе могут быть юридические лица, публичные образования).
- По существованию очередности:
последовательность наследников по закону установлена Кодексом;
очередность в завещании, как правило, отсутствует, исключением является подназначение наследника.
- По порядку определения долей:

наследники одного порядка получают наследство в равных долях (п. 2 ст. 1141 Кодекса);

наследодатель может установить размер доли каждого из получателей наследства (п. 1 ст. 1119 Кодекса), при отсутствии такого указания доли признаются равными (п. 1 ст. 1122 Кодекса).

По защите прав нетрудоспособных родственников и иждивенцев умершего:

- при наследовании по закону они наследуют наравне с наследниками очереди, призванной к получению наследства;
- при наличии завещания получают не менее $\frac{1}{2}$ доли, положенной им при наследовании по закону.

Таким образом, наследование возможно как по закону или по завещанию, так и по двум основаниям одновременно. Последнее происходит, как правило, в том случае, когда наследодатель распорядился не всем своим имуществом, а наследник по завещанию входит в ту очередь, что была призвана к наследованию.

Наследники 1 очереди по закону без завещания указаны в ст. 1142 Гражданского кодекса РФ: это супруг, дети и родители наследодателя.

Отношения, влекущие призвание к наследованию, как отмечено в п. 28 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 (далее — ППВС № 9), подтверждаются документами, выданными в соответствии с законом. Такими документами являются свидетельства о рождении и заключении брака.

В том же п. 28 ППВС № 9 сказано, что:

Если судебное решение о расторжении брака вступило в силу до смерти наследодателя, бывший супруг имущество не наследует. Но при вступлении в силу такого решения после смерти наследодателя бывший супруг будет считаться наследником 1 очереди по закону, он получит часть наследства по общим основаниям (п. 1 ст. 1116 ГК РФ).

Если брак признан недействительным (причем начало действия решения суда — до или после смерти наследодателя — значения не имеет), лицо, состоявшее в таком браке, исключается из числа наследников. Соответственно, оно может призываться по другому основанию.

Наследство принимается детьми наследодателя:

кровными, включая тех, в отношении которых умерший родитель был лишен родительских прав (п. 4 ст. 71 СК РФ);

усыновленными (п. 1 ст. 1147 ГК РФ).

Оба родителя получают имущество, оставшееся после смерти кровных/усыновленных детей.

Кто будут наследниками первой очереди, если умер муж, он же отец и сын? Это пережившая его жена, их дети, его родители. Имущество между всеми ними будет делиться в соответствии со ст. 1165, 1168–1170 ГК РФ и пп. 51–57 ППВС № 9:

Выделяется имущество, совместно нажитое с пережившей супругой, которое делиться не будет (ст. 1150 ГК РФ). Делится, соответственно, оставшееся имущество.

Имущество признается находящимся в долевой собственности наследников, которые могут впоследствии разделить его в письменном (или устном, если стоимость вещи менее 10 тыс. руб., см. п. 1 ст. 161, ст. 1165 ГК РФ) соглашении.

Недвижимость делится и оформляется только после получения свидетельства о праве на наследство.

Если имеется неделимая вещь, то действует правило преимущественного права:

им обладает наследник, являющийся сособственником с наследодателем этой вещи;

если такого наследника нет, указанным правом обладает лицо, пользовавшееся этой неделимой вещью при жизни наследодателя;

при разделе жилого помещения преимущественным правом на его получение обладает лицо, жившее с умершим гражданином (здесь должны соблюдаться 2 условия: нет сособственника наследодателя, и у данного наследника нет другого жилья).

Преимущественное право может быть реализовано и при разделе мелких вещей из домашней обстановки. Им обладает лицо, жившее с наследодателем.

При реализации наследником преим. права на получение неделимой вещи им выплачивается компенсация несоразмерности другим наследникам. Компенсация выражается в передаче другой вещи или выплате денежной суммы.

Согласно ст. 1111 ГК РФ наследование происходит в одной из двух форм: по закону или в соответствии с завещанием.

При наследовании по завещанию очередности как таковой нет, но кроме тех наследников, что указал завещатель, на имущество могут претендовать лица с правом обязательной доли (ст. 1149 ГК РФ).

Это нетрудоспособные в силу возраста или болезни:

дети наследодателя;

его супруг и родители;

иждивенцы, жившие за счет наследодателя не меньше года до его смерти.

Указанные лица получают свою долю независимо от наличия завещания.

При этом согласно п. 32 ППВС № 9:

При определении обязательной доли считается все завещанное и незавещанное имущество, включая вещи домашнего обихода, и учитываются все наследники, теоретически призываемые по закону.

Обязательные наследники получают половину от того, что им было бы положено при наследовании по закону.

Удовлетворение обязательной доли происходит из завещанного имущества, если незавещанной части недостаточно для такого удовлетворения или все имеющееся имущество упомянуто в завещании.

Таким образом, наследников первой очереди после смерти завещателя, как при наследовании по закону, не имеется.

Но, например, первой наследницей после смерти мужа, составившего завещание в пользу третьих лиц, останется жена, если она нетрудоспособна.

Кто вступает в наследство в первую очередь, если применима процедура наследования по закону, определено однозначно: это дети, родители и переживший супруг покойного.

Завещание - альтернативный вариант, когда круг наследников очерчен в самом этом документе (однако нужно помнить об исключении - праве обязательной доли).

Право в преимущественном порядке получить неделимую вещь для наследников, которые этой вещью пользовались либо проживали с умершим, доступно при любой форме наследования.

Наследование по представлению - механизм принятия имущества наследодателя прямыми потомками наследника по закону.

Данный механизм реализуется при сочетании двух условий:

в случае смерти наследника, произошедшей до открытия наследства либо одновременно с ним (ст. 1164 Гражданского кодекса РФ);

при призыве к наследованию очереди, в которой находился бы наследник, если бы он был жив.

Наследниками по праву представления могут стать потомки только при переходе имущества по закону. Если все имущество было указано в завещании и распределено в нем, такое право не возникнет.

Возможна ситуация, когда наследодателем составлено завещание, например, в пользу вторых лиц и один из этих людей скончался до открытия наследства. Тогда:

живой наследник получает причитающееся ему по завещанию;

доля второго (почившего) наследника достается наследникам по праву представления, поскольку эта доля считается незавещанной (п. 4 Обзора, утв. Президиумом ВС РФ 28.09.2011).

Наследники по праву представления в наследственных правоотношениях считаются правопреемниками своих умерших родителей, отсюда и такое название. Это совершенно особый вид правопреемства, уместный только в данной подотрасли гражданского права.

Наследники по праву представления 1 очереди - это дети детей наследодателя, т. е. его внуки. Кроме них, в первую очередь входят потомки внуков — правнуки и праправнуки.

Такими детьми/внуками/правнуками являются и усыновленные, поскольку при усыновлении дети приравниваются к единокровным, становятся родственниками по происхождению для родственников своих усыновителей (п. 1 ст. 1147 ГК РФ).

Наследники по праву представления 2-й очереди - это дети братьев и сестер наследодателя, т. е. племянники и племянницы наследодателя.

Отметим, что братья и сестры считаются наследниками второй очереди независимо от полноты родства - и родные, и сводные (п. 1 ст. 1143 ГК РФ). Поэтому наследниками по праву представления 2-й очереди являются дети всех имеющихся братьев/сестер наследодателя.

Дети родных дядей и тетей (братьев и сестер родителей), то есть двоюродные братья и сестры, вступают в наследство по праву представления в 3-ю очередь.

Таким образом, вступление в наследство по праву представления происходит по такому же принципу, что и при принятии наследства прямыми потомками, - в порядке очередности.

Наследники по праву представления следующей очереди принимают имущество, если нет наследников предыдущей очереди.

Рассмотрим примеры принятия наследства по праву представления и другим основаниям.

У отца А. А. имеются два сына: Б. А. и В. А.

Б. А. умер раньше отца и брата, оставив после себя жену и двоих детей.

После смерти А. А. имущество будет делиться на долю В. А. и долю Б. А., которая по праву представления отойдет двум детям Б. А. Вдова в принятии наследства не участвует. Допустим, А. А. и Б. А. умерли одновременно. Тогда имущество после А. А. переходит к В. А., а имущество после Б. А. - к его жене и детям. Если смерть произошла в разное время (сначала А. А., потом Б. А.), то свою долю имущества А. А. получит В. А. как прямой наследник, а долю, предназначавшуюся Б. А., разделят вдова и дети последнего в порядке наследственной трансмиссии.

В. А. умер позже А. А. и Б. А., семьей он не обзавелся. Тогда имущество перейдет к его племянникам, детям Б. А., по праву представления.

А. А. после смерти сына Б. А. составил завещание в пользу третьих лиц. После смерти А. А. переживший его сын В. А. может рассчитывать на получение обязательной доли (ст. 1149 ГК РФ), если он нетрудоспособен. Дети умершего Б. А. наследство уже не получают, поскольку право обязательной доли наследникам не переходит (п. 3 ст. 1156 ГК РФ).

Б. А., умерший раньше всех, составил завещание в пользу жены и детей. Его нетрудоспособный отец А. А. принял обязательную долю и тоже скончался. Имущество, полученное в качестве обязательной доли, и иное, имевшееся у А. А., делится пополам: свою долю получает сын В. А., доля сына Б. А. делится между двумя детьми последнего.

При наследовании по праву представления нужно учитывать следующее:

Внуки / племянники / двоюродные братья и сестры наследуют имущество не в качестве самостоятельных наследников, а как представители своих родителей. Отсюда возникает связь с размером наследства: они могут

рассчитывать только на ту часть имущества, что получили бы их родители при жизни.

Полученная доля наследства делится между наследниками по праву представления поровну.

Если по каким-либо причинам наследник по праву представления не получил наследство (отказ, отстранение и т. д.), наследственная масса делится между оставшимися наследниками по праву представления без учета не получившего имущество брата/сестры (п. 30 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9).

Например, на день открытия наследства имеются такие наследники: сын и 2 внука (дети второго умершего сына). Имущество будет поделено на 3 части:

$\frac{1}{2}$ достанется сыну как наследнику 1-й очереди,

по $\frac{1}{4}$ — внукам, между которыми делится все, что предполагалось передать в наследство их умершему родителю.

Если же все наследники по праву представления не приняли наследство, то в счет доли покойного будут приращены доли оставшихся в живых прямых наследников призванной очереди.

Наследники по праву представления могут остаться без наследства по тем же основаниям, что остались бы их родители при жизни:

из-за личного отказа от принятия имущества (п. 1 ст. 1158 ГК РФ);

вследствие лишения наследства согласно тексту завещания (п. 1 ст. 1119 ГК РФ);

по причине единовременной с наследодателем смерти (п. 2 ст. 1114 ГК РФ);

в результате недостойного поведения родителя-наследника, описываемого в п. 1 ст. 1117 ГК РФ.

Признание недостойными самих наследников по праву представления возможно, но крайне сложно в доказывании при отсутствии прямых противоправных действий: между внуками и бабушками, тетями и

племянниками и т. п. нет прямых алиментных обязательств (см., например, апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 11.05.2016 по делу № 33-3676/2016).

Кроме того, не могут стать наследниками по праву представления другие, не указанные в ст. 1142–1144 ГК РФ родственники.

Это право принадлежит исключительно потомкам умерших родственников первых трех очередей.

Итак, наследниками по праву представления являются определенные родственники наследодателя, потомки прямых наследников по закону до установленного колена.

Таким правом они могут воспользоваться только в случае смерти родителей и принятия наследства по закону той очередью родственников, в которой родители находились бы при жизни.

Наследники по праву представления получают ту часть наследственной массы, что получили бы их родители при жизни, и делят ее между собой в равных долях.

Понятие завещания и принцип свободы завещания, а также другие нормы по теме содержатся в гл. 62 ч. 3 Гражданского кодекса. Основные положения таковы:

- Завещание является односторонней сделкой завещателя по свободному (принцип свободы завещания, ст. 1119 ГК РФ) распоряжению принадлежащими ему имущественными правами под отлагательным условием, под которым понимается смерть завещателя. Неимущественные распоряжения (например, осуществлять уход и присмотр) к нему не относятся, исключением является завещательное возложение (ст. 1139 ГК РФ). Ограничения свободы завещателя будут рассмотрены далее.

- Эта сделка, за некоторыми исключениями (распоряжение средствами по счетам и др.), имеет регламентированную форму: письменный

документ, удостоверенный нотариусом или иным должностным лицом (в случаях, прямо перечисленных в ГК РФ).

- Под завещанием понимается и документ, оформляющий сделку. Он может быть составлен только в индивидуальном порядке и с сохранением тайны. К примеру, супруги в настоящее время не вправе оформить совместное завещание на общее имущество. Однако такая возможность может появиться уже в 2019 году.

Завещание - единственный способ распоряжения имуществом на случай смерти (включая указание о наследственном фонде). Эта ситуация изменится, если в ГК РФ будут введены нормы о наследственном договоре (см. ссылку выше).

Так, 26.04.2018 на рассмотрение в Госдуму поступил законопроект № 451522-7 о внесении изменений в ч. 3 ГК РФ. Его положения расширяют действие принципа диспозитивности в наследственном праве. Наиболее важные положения вводят:

- Совместные завещания супругов, удостоверяемые нотариусом.

- Институт наследственного договора. Такой договор будет требовать нотариального удостоверения. Его особенности - возможность возложения обязанности совершить действия имущественного или неимущественного характера, наличие права на односторонний безусловный отказ от договора у наследодателя и др.

- Обязательную видеофиксацию процессов подписания совместных завещаний и наследственного договора, если стороны не заявили об отказе от этого.

Предполагается, что закон вступит в силу с 01.03.2019.

Наследование по завещанию — это принятие имущественных прав завещателя в объеме, определенном в завещании, если иное не установлено законом. На каких принципах оно базируется, можно узнать из таблицы 1.

Таблица 1 – Принципы наследования по завещанию

Принцип	Содержание	Норма ГК РФ
Отдельная возможность принятия или отказа	Наследник вправе отказаться от наследства по этому основанию и принять по другому (по закону, например)	П. 3 ст. 1158
Обязательная доля, установленная законом	Независимо от указанного в завещании, имеющие право на обязательную долю наследуют 50% от нее, в т. ч. за счет завещанного имущества (исключение — приобретение выгод от наследственного фонда)	Ст. 1149
Приоритет воли завещателя	Завещание при неясности должно толковаться исходя из предполагаемой воли завещателя	Ст. 1132
Переход долгов	Наследники отвечают по долгам солидарно в пределах стоимости унаследованного имущества	Ст. 1175
Разнообразие способов распоряжения имуществом	Завещатель вправе назначить душеприказчика, установить легат, завещательное возложение, предписать формирование наследственного фонда	Ст. 1134, 1137, 1139, 123.17, 123.20-1–123.20-3 и др.

Итак, гражданин вправе распорядиться своим имуществом на случай смерти путем составления завещания в установленном порядке. При открытии завещания после смерти наследодателя имущество распределяется с первоочередным учетом его воли и требования об обязательной доле. В состав наследства входят и долги наследодателя в пределах стоимости унаследованного имущества.

С момента открытия, все имущество наследодателя, вместе с его обязанностями приобретает статус наследственной массы. Принятие наследства представляет собой волевой и осознанный акт наследника по закону или по завещанию и обеспечивает достижение результата наследования, т. е. переход к наследникам всей наследственной массы⁸.

⁸ Дмитриева А. Н. Общие положения наследования по закону в Российской Федерации // Молодой ученый. 2016. №19. С. 241-243.

Датой его открытия считается дата смерти, дата вступления в силу решения суда об объявлении умершим или установленная таким решением предполагаемая дата гибели. На момент открытия наследства определяется субъектный состав наследников, объем наследственной массы, ее стоимость, принимаются меры для охраны имущества и т. д. Местом открытия по общему правилу считается последнее место проживания наследодателя. Если оно неизвестно, таким местом считают местонахождение имущества, принадлежащего умершему. Если таких мест несколько – местонахождение недвижимости или самой ценной его части, а при его отсутствии, местонахождение самой ценной части движимого имущества. Именно по этому месту наследники подают соответствующие заявления, нотариус открывает наследственное дело и выдает заявителям необходимые свидетельства⁹.

Открытие наследства следует считать особым правовым состоянием, наступление которого «запускает» процедуру оформления прав наследования. Без открытия наследства, ни один из наследников не может получить полагаемых ему имущественных прав. Исходя из положения ст. 1153 ГК РФ, открытие наследства предполагает визит наследника к нотариусу и прохождение пошаговой процедуры¹⁰.

Согласно ст. 1153 ГК РФ, открыть наследство может лишь тот нотариус, офис которого находится по месту открытия наследства, т. е. в округе по последнему месту проживания наследодателя. Наследственное дело в отношении одного наследодателя может вестись исключительно одним нотариусом, что следует учитывать при наличии нескольких наследников¹¹. Таким образом, всем наследникам необходимо обращаться к одному нотариусу по месту открытия наследства. Процедура открытия наследства начинается с подачи потенциальным наследником заявления об открытии (о принятии)

⁹ Мнацаканян Д.Л. Правовые проблемы принятия и отказа от наследства // Наука, образование, общество: тенденции и перспективы развития : материалы VIII Междунар. науч.-практ. конф. (Чебоксары, 3 дек. 2017 г.) / редкол.: О.Н. Широков [и др.] Чебоксары: ЦНС «Интерактив плюс», 2017. С. 430-432.

¹⁰ Абраменков М.С. Юридическое значение открытия наследства // Наследственное право. 2015. № 2. С. 6-9.

¹¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Российская газета. - N 238-239. - 1994.

наследства. Указанное заявление подается любому из нотариусов, осуществляющих свою деятельность по месту открытия наследства. Подается обязательно в письменной форме. После получения заявления и необходимых документов, нотариус проверяет их, после чего, для фиксации необходимой для перехода имущественных прав к наследнику информации, он заводит и открывает наследственное дело. Основанием для открытия дела является получение нотариусом первого документа, свидетельствующего об открытии наследства (например, свидетельства о смерти)¹².

На одно наследство может быть открыто лишь одно наследственное дело. При установлении факта заведения нескольких дел, дела, заведенные с нарушением принципа приоритетности передаются нотариусу, в компетенцию которого входит ведение конкретного наследственного дела¹³.

Открытие и ведение дела нотариусом, предполагает совершение им ряда действий, направленных на оформление наследственных прав, среди которых можно выделить:

- учет поступающих от наследников документов, заявлений, отказов, согласий, связанных с процедурой открытия наследства;
- уведомление всех заинтересованных лиц о факте открытия наследства;
- истребование документов, необходимых для оформления наследственных прав;
- способствование должной охране и управлению наследуемым имуществом;
- выдачу свидетельства о праве на наследство;

¹² Гюльназарян Г.Э. Наследование по закону. наследование по завещанию. современные проблемы наследования // Нотариальный вестник. 2015. № 8. С. 19-29.

¹³ Батталов Д.Д. Субъектный состав наследственных правоотношений // Наука и Мир. 2014. Т. 2. № 6 (10). С. 103-105.

– вынесение постановлений об аннулировании выданных нотариусом свидетельств и отказе в их выдаче¹⁴.

В наследственное дело помещаются только подлинные документы, за исключением тех, которые не подлежат изъятию – они помещаются в виде копий. Кроме представленных наследниками и другими лицами документов, в дело помещаются также вынесенные нотариусом постановления.

Открывшееся наследство, в свою очередь, это совокупность имущества, которая утратила своего правообладателя и приобретает нового собственника, вследствие акта наследования. Последствием открытия наследства является передача имущества умершего наследодателя иным лицам. Исходя из этого, можно выделить некоторые особенности данного процесса¹⁵.

Открытие наследства следует считать юридическим состоянием имущества, которое является одним из свойств наследования и вызывается смертью наследодателя. В процессе открытия наследства, совокупность прав и обязанностей, входящих в него, приобретает свойства наследуемого имущества, которое предназначается для приобретения новыми субъектами гражданских прав.

Таким образом, факт открытия наследства имеет первостепенное значение для правопреемства и является единственным основанием для смены правообладателя у имущества, приобретающего статус наследственной массы, вследствие смерти его собственника. Примечательно, открытие наследства является необратимым фактом, за исключением случаев появления гражданина, объявленного умершим.

Не менее важно значение имеют время и место открытия наследства – они оказывают прямое влияние на исчисление сроков принятия и охраны

¹⁴ Кичалюк О.Н., Кучер А.А. Вопросы применения норм наследственного права в гражданском законодательстве России // Образование и наука в современных условиях. 2014. № 1 (1). С. 318-321.

¹⁵ Лещенко Л.В. К вопросу об определении состава наследства в процессе оформления наследственных прав // Защита частных прав: проблемы теории и практики материалы 4-й ежегодной международной научно-практической конференции. под редакцией Н. П. Асланян, Ю. В. Виниченко. 2015. С. 103-109.

наследств, основания и состав наследства, момент его приобретения, на место подачи заявления и выдачи свидетельства о праве на наследство и т. д.

Для принятия наследства гражданское законодательство устанавливает специальный срок, в течение которого лицо, имеющее права наследования, может выразить свое согласие на принятие наследства (ст. 1154 ГК РФ). Этот срок равен шести месяцам со дня открытия наследства, т. е. со дня смерти наследодателя. В случае открытия наследства в день предполагаемой гибели гражданина (п. 1 ст. 1114 ГК РФ) наследство может быть принято в течение шести месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об объявлении его умершим. Порядок вступления в наследство регулируется главой 63 ГК РФ. Очередность наследников указана в статьях 1142-1145 главы 63 ГК РФ. Именно в эти нормы в 2017 году внесены изменения наследования по закону. Они указывают, когда именно будет открыто наследование. Изменения 2017 года отмечают, что не дата смерти по документам станет открытием наследства, а установления, когда случилась смерть. До этого исправления считалось иначе. Поправки в данных статьях законодательства дают основание на получения имущества на дату смерти, но если ее установить невозможно, тогда все будет действовать, как и раньше – в прежней редакции закона.

В Российской Федерации предусматривается создание наследственных фондов, которые будут создаваться и действовать после смерти гражданина-наследодателя. Решение об учреждении фонда оформляется гражданином при составлении завещания. Такое решение должно содержать сведения об учреждении наследственного фонда, об утверждении устава фонда и условий управления фондом, о порядке, размере, способах и сроках образования имущества наследственного фонда, а также о лицах, назначаемых в состав органов этого фонда, или о порядке определения таких лиц. Наследственный

фонд становится одним из наследников наряду с указанными в завещании гражданами или организациями или наряду с наследниками по закону¹⁶.

П.В. Крашенинников отмечает, что такое правило обеспечивает защиту интересов кредиторов умершего, которые смогут предъявить свои требования по долгам наследодателя ко всем принявшим наследство наследникам, включая наследственный фонд¹⁷.

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

– большинство основных положений римского наследственного права «дожили» до наших дней, кроме того они успешно применяются при регулировании наследственных отношений. В частности, римские юристы дифференцировали право на публичное и частное, что сегодня закреплено отечественным законодательством. Существующая на сегодняшний день норма, закрепившая право наследования за зачатыми при жизни наследодателя и появившимися на свет после открытия наследства наследниками, также выступает доказательством заимствования идей римского права. Исторически сформировавшиеся нормы о наследовании дошли до наших дней, были переработаны отечественным законодателем и составили фундамент наследственного права России. Однако новые социально-экономические реалии требуют его развития, которое должно быть осуществлено с учетом возникших проблем правоприменения, передового зарубежного законодательства и возможности его эффективной рецепции. В связи с чем, изначально закрепленные положения в сфере наследственного права требуют пересмотра и нуждаются в реформировании как не соответствующие современной действительности.

– неизбежным последствием смерти гражданина или объявления его умершим, является открытие его наследства, понимаемое как правовое

¹⁶ Мнацаканян Д.Л. Правовые проблемы принятия и отказа от наследства // Наука, образование, общество: тенденции и перспективы развития : материалы VIII Междунар. науч.-практ. конф. (Чебоксары, 3 дек. 2017 г.) / редкол.: О.Н. Широков [и др.] Чебоксары: ЦНС «Интерактив плюс», 2017. С. 430-432.

¹⁷ Крашенинников П.В. Наследство до востребования // Российская газета// [Электронный ресурс] – Режим доступа: URL: <https://rg.ru/2017/07/31/krashennnikov-nasledstvennyj-fond-novyj-sposob...>

состояние имущества, предполагающее его передачу иным субъектам права. Наследование представляет собой переход прав и обязанностей умершего (наследодателя) к его наследникам. Принимая во внимание то, что нормы наследственного права направлены на упорядочение отношений по переходу имущества (включая имущественные права и обязанности) от умершего лица к определенным субъектам, следует констатировать, что предмет наследственного права можно определить как качественно однородные социальные отношения, появляющиеся в процессе перехода наследственной массы (включая переход определенных права) наследодателя к лицам, принимающим наследство в порядке универсального правопреемства.

2 Проблемы правового регулирования наследования недвижимости

2.1 Коллизионные вопросы наследования недвижимости

Наследование недвижимого имущества определяется по праву страны, где находится это имущество, а наследование недвижимого имущества, которое внесено в государственный реестр в Российской Федерации, – по российскому праву.

Способность лица к составлению и отмене завещания, в том числе в отношении недвижимого имущества, а также форма такого завещания или акта его отмены определяются по праву страны, где завещатель имел место жительства в момент составления такого завещания или акта. Однако завещание или его отмена не могут быть признаны недействительными вследствие несоблюдения формы, если она удовлетворяет требованиям права места составления завещания или акта его отмены либо требованиям российского права.

«Статут наследования определяет решение как общих вопросов - об основаниях перехода имущества по наследству (закон, завещание, наследственный договор, дарение на случай смерти и др.), о составе наследства (видах имущества, которое можно наследовать), условиях (времени и месте) открытия наследства, круге лиц, которые могут быть наследниками (включая решение вопроса о «недостойных» наследниках), так и специальных вопросов, касающихся наследования по определенным основаниям, - непосредственно на основании закона (по закону), по завещанию, в порядке наследственного договора и т.д. Этим статутом определяются как общие правила о наследовании любого имущества, так и специальные правила о наследовании отдельных видов имущества - земли, банковских вкладов, исключительных прав и др. В коллизионном праве большинства стран единственным, или основным, статутом наследования является личный закон наследодателя - закон страны его гражданства, или домицилия».

Для ряда государств исходным коллизионным принципом в области наследования является принцип домицилия, под которым обычно понимается постоянное место жительства наследодателя (Швейцария, Франция, Великобритания, США, другие страны англо-американской системы права).

При определении домицилия проводится различие между домицилием происхождения, или домицилием по месту рождения (*domicil of origin*), и домицилием, приобретенным или избранным (*domicil of choice*).

«Если статут наследования определяет регулирование всей совокупности наследственных отношений гражданско-правового характера, имеет место единство статута. Чаше, однако, из единого статута делаются изъятия относительно наследования определенных объектов. Иногда эти исключения бывают настолько существенны, что позволяют, говорить о двойственности статутов наследования в праве одного государства».

Лицо может в завещании или в договоре о наследовании определить, что к его наследству применяется право государства его гражданской принадлежности. Такое определение утрачивает силу, если лицо утратило к моменту своей смерти гражданство соответствующего государства.

Кроме обычно устанавливаемых в законах правил о применении права к форме и способности к составлению и отмене завещаний этот Закон устанавливает также особые правила о праве, подлежащем применению к договорам о наследовании и к взаимным завещаниям.

К договору о наследовании применяется право государства местожительства наследодателя на момент заключения договора, а в случае, указанном в ст. 25 Закона, - право государства гражданской принадлежности лица. Применимое право определяет допустимость, действительность, содержание и обязательность для исполнения договора о наследовании, а также наследственно-правовые последствия.

Нахождение объектов собственности на территории другого государства обуславливает необходимость применения в отношении такого имущества

особых комплексных межотраслевых режимов охраны, включающих в себя средства охраны в соответствии с законодательством как страны места нахождения имущества, так и страны места его принадлежности. Кроме того, к возникающим правоотношениям применяются соответствующие нормы международного права.

Рассмотрение вопросов охраны зарубежной собственности основано на соотношении международно-правовых и гражданско-правовых норм охраны имущественных объектов, находящихся за рубежом, как межотраслевого института с позиции доминирования тех или иных форм регулирования этих вопросов с учетом интересов сторон. При этом должно быть сохранено тождество самой природы института собственности как формы частноправового применения в вопросах ее охраны и эффективного использования в имущественном обороте.

Существующая проблема соотношения международного и внутригосударственного права в вопросах регулирования наследственных правоотношений сегодня имеет принципиальное значение как с точки зрения укрепления международной законности защиты субъективного состава участников данного института, так и с позиции обеспечения международного сотрудничества и решения целого ряда внутригосударственных вопросов.

Все это накладывает определенный отпечаток на регулирование вопросов охраны собственности, находящейся за рубежом.

Вопросы охраны имущества граждан за рубежом до сих пор не получили должного отражения на законодательном уровне. Попытки разработать определенную законодательную базу не определили конкретную форму охраны этих объектов и носят бессистемный, эпизодический подход. Надо отметить, что и в юридической науке современные межотраслевые подходы к проблеме охраны государственной собственности за рубежом не получили достаточного освещения.

Взаимное завещание должно в момент его составления соответствовать праву государств местожительства обоих завещателей или праву совместно ими выбранного государства местожительства одного из супругов.

В российском законодательстве право, подлежащее применению к отношениям по наследованию, иными словами, статут наследования определен ст. 1224 ГК РФ.

В соответствии с п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ (СК РФ) для оформления сделки с общим недвижимым имуществом, совершаемой одним из супругов, требуется нотариальное согласие второго супруга на продажу недвижимости. Следует отметить, что общим имуществом (имуществом, находящимся в совместной собственности) по общему правилу является имущество, которое было нажито во время брака.

Другие правила могут быть установлены брачным договором. Например, в соответствии с ним имущество, которое было нажито совместно, может быть признано личной собственностью мужа или жены в зависимости от того, на чье имя такое имущество оформлено, и т. п.

По общему правилу личной собственностью одного из супругов также являются (п. 1 ст. 36 СК РФ):

квартиры, дачи и другое имущество, принадлежавшее ему до момента бракосочетания;

недвижимость и другое имущество, полученное таким супругом в качестве наследства, подарка или посредством других безвозмездных сделок.

Согласие второго супруга на распоряжение такой недвижимостью не требуется.

Последствия распоряжения недвижимостью, находящейся в совместной собственности, без нотариального согласия второго супруга закреплены в абз. 2 п. 3 ст. 35 СК РФ. Муж или жена, чье согласие не было получено, имеют право в судебном порядке признать сделку по отчуждению квартиры, дома и другой недвижимости недействительной в течение 1 года с того момента, как узнали о

ее оформлении (например, решение Индустриального райсуда г. Перми от 31.07.2017 по делу № 2-1721/2017).

Все указанное выше справедливо и для приобретения квартиры или другой недвижимости. Нотариально заверенное согласие супруга на покупку квартиры требуется, когда она:

- приобретается за счет совместных денежных средств;
- оформляется на имя одного из супругов.

Отсутствие согласия в указанных выше случаях также делает сделку оспоримой. Муж или жена, чье согласие не было получено, имеют право на предъявление требований о недействительности сделки в течение 1 года с момента, когда узнали о такой сделке.

Нотариальное согласие супруга на покупку квартиры не потребуется, если:

- оба супруга являются покупателями;
- оформлен брачный договор, в котором содержатся условия о приобретении недвижимости без согласия второго супруга.

Для составления согласия на покупку или отчуждение недвижимости потребуется:

- оригинал паспорта мужа или жены - того, кто дает согласие;
- оригинал свидетельства о браке.

В соответствии с п. 25 Регламента совершения нотариальных действий, утв. приказом Минюста от 30.08.2017 № 156, нотариус может установить наличие брака и из Единого реестра записей гражданского состояния.

Целесообразно также подать нотариусу документы на приобретаемую или отчуждаемую недвижимость для того, чтобы нотариус мог проверить совпадение предмета договора, для которого оформляется согласие супруга, с реально имеющейся недвижимостью.

Госпошлина за удостоверение согласия составляет 500 руб. (п. 6 ч. 1 ст. 333.24 Налогового кодекса РФ), однако кроме нее нотариусы обязаны брать

плату за оказание услуг правового и технического характера (письмо Федеральной нотариальной палаты от 20.11.2017 № 5083/03-16-3).

Нотариальное согласие супруга на отчуждение недвижимости или ее приобретение действует, как правило, до момента осуществления сделки, на совершение которой было дано. Законом срок его действия не ограничен. Однако срок действия нотариального согласия супруга может быть установлен мужем или женой при его оформлении. Например, согласие можно дать на 1 месяц, 1 год и т. п.

Кроме срока действия могут быть установлены и другие условия действия документа:

конкретный объект недвижимости, который подлежит реализации или приобретению;

цена такого объекта;

возможность реализации объекта по частям и т. д.

При этом если согласие дано на реализацию недвижимости на любых условиях и по любой цене, оформление договора купли-продажи, например, части такого объекта признается судами правомочным (определение ВС РФ от 31.05.2016 № 18-КГ16-33).

Форма согласия на осуществление сделок с недвижимостью не утверждена, однако при его составлении нотариусы руководствуются формой 2.1 «Удостоверительная надпись для односторонней сделки», утвержденной приказом Минюста России от 27.12.2016 № 313.

В согласии на покупку или реализацию объектов недвижимости указывается:

место и дата совершения нотариального действия;

ФИО, паспортные данные, адрес мужа или жены - того, кто дает согласие;

данные свидетельства о браке;

данные о недвижимости, на приобретение или отчуждение которой дается согласие;

само согласие;

условия дачи согласия (при наличии), например срок действия документа, цена сделки и т. п.;

информация о том, что другие условия пользования совместной собственностью не установлены в брачном договоре;

данные о том, что физлицо, дающее согласие, ознакомлено с положениями ст. 34, 35 СК РФ;

подпись физлица;

удостоверительная надпись нотариуса, которая содержит его ФИО, название нотариального округа, а также сведения о том, что дееспособность подписанта проверена, личность установлена, а согласие соответствует его волеизъявлению.

Отмена нотариального согласия супруга возможна в силу того, что такое согласие является односторонней сделкой и может быть отменено или изменено. Отмена (отзыв согласия) должна быть сделана также в нотариальной форме (ст. 156, п. 1 ст. 452 Гражданского кодекса РФ). О ней должны быть уведомлены второй супруг и контрагент до момента совершения сделки, на осуществление которой было дано согласие (п. 57 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).

К отзыву согласия применяются по аналогии нормы об отзыве акцепта, следовательно, извещение об отмене согласия на производство сделки, направленное после того, как такая сделка совершится, считается несостоявшимся и не может служить основанием для признания сделки недействительной (п. 1 ст. 6, ст. 439 ГК РФ).

Таким образом, нотариальное согласие на сделки с недвижимостью требуется в том случае, если предметом сделки является недвижимое имущество, находящееся в совместной собственности мужа и жены. Данное правило не применяется, если брачным договором установлены другие условия или предметом сделки является личное имущество одного из супругов.

Например, недвижимость, приобретенная до момента вступления в брак или в период брака по безвозмездным договорам.

2.2 Проблемы разрешения споров по делам о наследовании недвижимости

Иногда в практике возникают ситуации, когда один из наследников заявляет отказ от своей доли в наследственной массе исходя из норм ст. 1157 ГК РФ. Для его оформления необходимо направить нотариусу, занимающемуся наследственными делами, документ, подтверждающий, что наследник не готов вступить в свои права и отказывается от них или в принципе, или в пользу конкретных лиц. При подаче заявления необходимо соблюсти срок в 6 месяцев, установленный ст. 1154 ГК РФ для принятия наследства.

Наследник обязан прийти к нотариусу, занимающемуся наследственными делами, лично или направить заявление, подлинность подписи на котором будет подтверждена в порядке п. 1 ст. 1153 - нотариусом либо лицом, уполномоченным законом удостоверить подписи на доверенностях. Подписать заявление может и представитель, действующий на основании должным образом удостоверенной доверенности.

Согласно п. 3 ст. 1157 отказ не может быть отменен или взят обратно. Но поскольку его можно рассматривать как одностороннюю сделку, для возвращения к первоначальному положению дел необходимо использовать нормы ГК РФ, говорящие о применении последствий недействительности сделок.

Как любая сделка, отказ может быть признан недействительным в судебном порядке при наличии весомых причин. Согласно п. 21 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 сделки, направленные на установление, изменение или прекращение прав и обязанностей при наследовании (к ним относится и отказ от наследства, отказ от завещательного отказа), могут быть признаны судом недействительными в соответствии с общими положениями о недействительности сделок. Заявителю необходимо найти хотя бы одно из

общего перечня оснований, которые могут быть признаны уважительными при отказе от ранее совершенного волеизъявления.

Опираясь необходимо на общие основания недействительности, среди которых:

порок субъекта (недееспособность, ограниченная дееспособность, см. ст. 176, 177 ГК РФ);

порок воли (совершение отказа под действием угроз или заблуждения, см. ст. 177–179 ГК РФ);

порок формы (например, заверка подписи в действительности не имеющим на это права лицом, отсутствие записи о ее удостоверении в реестре нотариальных действий или другие пороки, для выявления которых может потребоваться назначение судебной экспертизы);

совершение отказа несовершеннолетним без согласия опекунов или органов опеки (ст. 172, 175 ГК РФ);

иное нарушение, запрещенное под страхом недействительности.

В зависимости от основания такой отказ может быть ничтожным или оспоримым, от этого будет зависеть применимый срок исковой давности (3 года для ничтожных и 1 год для оспоримых сделок с момента, когда заявитель узнал о возможных основаниях недействительности).

Для понимания, как аннулировать отказ от наследства, нужно изучить судебную практику, которая строго отрицательно отвечает на вопрос, можно ли отозвать отказ от наследства, обратившись к нотариусу, и направляет наследника в суд с требованием признать заявление об отказе от наследства недействительным.

При оформлении отказа нотариус обязан разъяснить заявителю последствия, приведенные в ст. 1157–1158 ГК РФ:

отказ от наследства не может быть изменен или взят обратно;

не допускается отказ от наследства с оговорками или под условием, соответственно, презюмируется понимание окончательности и неизменности этого действия.

Для того чтобы оспорить отказ от наследства, в судебной практике предлагается найти основание недействительности, которое подойдет для конкретного случая, и подать исковое заявление.

Его особенности таковы:

ответчиками выступают те наследники, в чью пользу произошел отказ;

иск подается в суд по месту их жительства;

требованием станет применение последствий недействительности;

пропущенный срок исковой давности может быть восстановлен только на основании приложенного к иску ходатайства;

доказательственная база в этом случае должна быть сформирована очень подробно, особенно если иск подается взрослым, дееспособным человеком.

Иск подается с приложением документов, которые могут убедить суд в наличии оснований. Нотариус или врач, если он был вызван нотариусом при подписании отказа пожилым человеком для установления его дееспособности, могут быть привлечены в качестве третьих лиц.

Споры, в которых истец просит суд признать отказ от наследства недействительным, в судебной практике встречаются часто, но крайне редко требования истца удовлетворяются.

Суды исходят из того, что:

– заявление о незнании своих прав опровергается обязанностью нотариуса разъяснить их при оформлении заявления;

– факт разъяснения подтверждается подписью заявителя (см. определение суда Ханты-Мансийского АО от 10.04.2018 по делу №33-2661/2018).

Но суд может установить доказанность факта, что заявление не являлось отказом, а было обусловлено встречным обязательством 2-го наследника. Это

делает волеизъявление недействительным (см. определение Верховного суда РФ от 31.01.2017 № 41-КГ16-42). Заблуждение отказавшегося от наследства лица в отношении мотивов и последствий сделки правового значения не имеет (апелляционное определение Псковского облсуда от 18.07.2017 № 33-1066/2017).

Бывают в практике и ситуации, когда истцу необходимо признать факт действительности, а не недействительности своего отказа. На то может быть несколько причин, например:

- отказ был, но потом истец фактически вступил в наследство;
- документ об отказе был утерян;
- иные причины.

В ситуации, когда вместе с наследственным имуществом переходят и долги наследодателя, признание отказа существующим может быть важным для наследника.

Интересное решение от 19.04.2018 по делу № 2-590/18 было вынесено Промышленным районным судом Владикавказа. Суд, опираясь на нормы ст. 1154, признал отказ от наследства действительным по истечении 13 лет после его совершения. При этом суд не исследовал судьбу тех доходов от пользования имуществом, которые мог получить истец в период пользования имуществом, от принятия которого ранее отказался.

Итак, ответ на вопрос, можно ли отменить отказ от наследства, будет однозначно отрицательным. Однако, как и любую сделку, отказ можно признать недействительным по общим основаниям.

Предприятие как вид недвижимого имущества может быть объектом изменения, установления или прекращения вещных прав.

Пункт 3 статьи 132 Гражданского Кодекса РФ определяет перечень объектов, входящих в состав унитарного предприятия:

- земельный участок;
- сооружения;

- здания;
- техническое оборудование;
- сырье;
- инвентарь;
- готовая продукция;
- доли и акции;
- долговые обязательства;
- товарные знаки; права требования;
- индивидуальное обозначение;
- знаки обслуживания;
- другие исключительные права предусмотренные законом.

Наследование предприятия, как и любое действие, связанное с приобретением прав на недвижимость и материальные ценности, сопряжено с рисками и сложностями.¹⁸

Завещать можно как движимое, так и недвижимое имущество, в том числе ценные бумаги, всё то, что на момент составления завещания находится на правах собственности у наследодателя. Завещание составляется письменно и хранится у нотариуса.

При наследовании незначительного количества акций, наследники не могут оказать существенного влияния на работу акционерного общества, однако, когда в процессе наследования переходит контрольный пакет акций, новый собственник вправе повлиять на работу исполнительных органов общества. Причем, в период 6-ти месячного срока вступления в наследование, предприятие может быть подвергнуто рейдерскому захвату, приостановить свою деятельность.

В отдельных случаях, наследники становятся владельцами бизнеса, состав ликвидных активов которого намного перекрывается его пассивами. В

¹⁸ Андреева Л.А., Гришин Д.В. Актуальные вопросы наследования в период его открытия и оформления // Актуальные проблемы юриспруденции: сб. ст. по матер. II междунар. науч.-практ. конф. № 2(2). Новосибирск: СибАК, 2017. С. 16-25.

этой связи при принятии в наследство непрозрачного или сомнительного бизнеса полезна тщательная правовая и экономическая экспертиза, в том числе проведение аудита с целью выявления действительной ликвидности полученных бизнес-активов. В этом случае, предусматриваемые наследственные фонды, как участники предпринимательской деятельности, не смогут минимизировать и реструктурировать кредитную задолженность и будут реализовывать ликвидное имущество, «разорив» бизнес. Следует учитывать, что средний и малый бизнес, имея достаточный оборот, не имеет незначительных вложений в недвижимость, не сможет сохранить производство¹⁹.

Таким образом, несовершенство законодательных механизмов в той или иной мере, заблаговременное определение возможных проблем при наследовании бизнеса, их предотвращение и создание условий к минимизации рисков в настоящее время, позволят обеспечить желаемый переход бизнеса.

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 законом²⁰.

Правомочность наследования земли как объекта гражданских прав, а также своеобразие протекания этого процесса обозначены Гражданским и Земельным кодексами²¹, поскольку, во-первых, земля, безусловно, является природным ресурсом, необходимым для реализации насущных потребностей человека и находящимся под защитой государства, а во-вторых, она выступает

¹⁹ Андреева Л.А., Гришин Д.В. Актуальные вопросы наследования в период его открытия и оформления // Актуальные проблемы юриспруденции: сб. ст. по матер. II междунар. науч.-практ. конф. № 2(2). Новосибирск: СибАК, 2017. С. 16-25.

²⁰ Кудряшов Д. Ю. Современные тенденции наследования земельных участков в Российской Федерации // Право: современные тенденции: материалы IV Междунар. науч. конф. (г. Краснодар, февраль 2017 г.). Краснодар: Новация, 2017. С. 49-51.

²¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. - N 211-212. – 2001.

как объект недвижимости, и, следовательно, правообладатель наделен правомочиями распоряжаться ею любыми законными способами.

Земля попадает в наследственную массу, если она принадлежала умершему гражданину на праве собственности либо же у наследодателя было право пожизненного наследуемого владения поименованным объектом (ст. 1181 ГК РФ). Никаких дополнительных разрешений на унаследование подобного рода не требуется. Наследование происходит, как и в прочих случаях, по закону либо по завещанию. Впрочем, аквирентами (наследниками) участка земли, принадлежавшего наследодателю на праве пожизненного наследуемого владения, могут быть только граждане (п. 78 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»).

В связи с тем, что земля по своей объективной характеристике является сложным объектом, наследование одного происходит в комплексе со всеми составляющими элементами: древесно-кустарниковая растительность, почвенный слой, общераспространенные полезные ископаемые (песок, глина и т. п.).

Несмотря на то, что наследование участка земли осуществляется по общим правилам, выделяются некоторые особенности этой процедуры.

Так, субъектный состав наследования земель сельскохозяйственного назначения законодателем ограничен. Собственниками и, соответственно, аквирентами таких земель не могут выступать: иностранные граждане и юридические лица; лица без гражданства; юридические лица, более 50 % капитала которых принадлежит иностранцам (ст. 3 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»²²); собственники двух и более участков земли на территории одного субъекта РФ, суммарная площадь которых превышает максимально допустимую (ч. 2 ст. 4 указанного закона). На поименованных лиц в силу

²² Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 29.12.2017) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. - N 137. – 2002.

закон возлагается обязанность совершить отчуждение участков, полученных в наследство.

В силу требований земельного законодательства для наследуемых участков из земель, находящихся в собственности государства или муниципалитетов, для ведения личного подсобного, крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, дачного или индивидуального жилищного строительства установлены предельный минимальный и максимальный размеры, соответственно, сделка по передаче в порядке наследования участка вопреки установленным ограничениям ничтожна (ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»²³, ст. 12 Федерального закона от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»²⁴, ст. 11.9 ЗК РФ, ст. 38 Градостроительного кодекса РФ²⁵).

Доверительное управление наследственным имуществом осуществляется по договору, инициированному нотариусом или душеприказчиком для защиты прав и законных интересов наследников.

После открытия наследства нотариус или исполнитель завещания (душеприказчик), если таковой определен, для обеспечения прав наследников, лиц, в чью пользу был произведен завещательный отказ, и иных заинтересованных лиц проводит мероприятия по охране наследственного имущества и управлению им (п. 1 ст. 1171 Гражданского кодекса РФ, далее - Кодекс).

Нотариус проводит указанные выше мероприятия по ходатайству:

- одного или нескольких наследников;
- муниципалитета;
- душеприказчика;

²³ Федеральный закон «О личном подсобном хозяйстве» от 07.07.2003 N 112-ФЗ // СПС Консультант плюс

²⁴ Федеральный закон от 11.06.2003 N 74-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // Российская газета. - N 115. - 2003

²⁵ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) // Российская газета. - N 290. – 2004.

- органа опеки и попечительства;
- иных лиц, заинтересованных в сохранении наследственного имущества.

В том случае, если душеприказчик определен, нотариус согласует проведение таких мероприятий с ним. Для наследства, которое открылось до 01.09.2018, срок проведения мероприятий, направленных на обеспечение сохранности наследственного имущества и по управлению им, которые инициированы нотариусом, ограничен (пп. 2, 3 ст. 1154 Кодекса):

- шестью месяцами, когда вступление в наследство ничем не осложнено;
- девятью месяцами, когда, например, для вступления в наследство требуется отказ или непринятие наследства другим наследником.

В п. 4 ст. 1171 Кодекса в редакции закона «О внесении изменений...» от 29.07.2017 № 259-ФЗ, вступающей в силу с 01.09.2018, такое ограничение отсутствует.

Душеприказчик проводит мероприятия по обеспечению сохранности и доверительному управлению наследственным имуществом в течение всего периода, который нужен для выполнения завещания:

- по собственной инициативе;
- ходатайству наследников.

До передачи наследственного имущества на хранение составляется его подробный перечень (п. 1 ст. 1172 Кодекса), при оформлении которого могут присутствовать заинтересованные лица. Требуется также участие не менее двух понятых. Содержание перечня закреплено в п. 26 Методических рекомендаций..., утв. приказом Минюста России от 15.03.2000 № 91. В конце документа указываются данные лица, которому наследственное имущество было оставлено на хранение. По заявлению наследников, душеприказчика или органа опеки и попечительства должна быть осуществлена оценка наследственного имущества.

Наличные денежные средства, входящие в состав наследственного имущества, вносятся на депозит нотариуса, прочие ценности, которые не нуждаются в управлении, отдаются на банковское хранение (п. 2 ст. 1172 Кодекса).

При наследовании по завещанию при условии назначения душеприказчика мероприятия, направленные на сохранность наследственного имущества, могут осуществляться непосредственно душеприказчиком либо путем передачи наследственного имущества на хранение наследникам или другим лицам.

Мероприятия по доверительному управлению наследственным имуществом проводятся в отношении:

- доли в уставном капитале юридического лица;
- предприятия как имущественного комплекса;
- акций и других ценных бумаг;
- исключительных прав и подобного имущества.

В целях доверительного управления наследственным имуществом нотариус или душеприказчик в качестве учредителя доверительного управления оформляют соответствующий договор (далее по тексту слова «договор» и «контракт» имеют одинаковое значение). Предельный размер вознаграждения по контракту на управление НИ установлен постановлением Правительства РФ от 27.05.2002 № 350 и составляет 3% от оценочной стоимости наследственного имущества.

На особенностях такого контракта и правилах его оформления мы остановимся в нашей статье чуть ниже. Далее же расскажем о новых правилах доверительного управления наследственным имуществом, применяемых к наследству, которое откроется после 01.09.2018.

Законом № 259-ФЗ были внесены изменения в ст. 1173 Кодекса о доверительном управлении наследственным имуществом, которые будут применяться к наследству, открывшемуся после 01.09.2018.

Выделим основные моменты:

Вводится обязательная оценка наследственного имущества, передаваемого в управление, которая должна быть осуществлена независимым оценщиком.

Устанавливается, что душеприказчик с того момента, как выразил согласие быть таковым, считается доверительным управляющим наследственным имуществом.

Устанавливается цель управления наследственным имуществом – сохранность НИ и повышение его цены.

Вводится правило, по которому выгодоприобретателем по контракту на управление наследственного имущества может назначаться только лицо, в чью пользу был произведен завещательный отказ.

Вводится обязанность нотариуса – учредителя контракта на управление наследственного имущества осуществлять контроль за действиями управляющего не реже одного раза в 2 месяца.

Устанавливается предельный срок, на который может быть оформлен договор доверительного управления. Он составляет 5 лет при возможности его продления в строго ограниченных случаях на такой же период. При этом если хотя бы один из наследников имущества, переданного в управление, получил свидетельство о праве на наследство, то к нему переходят права и обязанности учредителя доверительного управления. В частности, такой наследник может прекратить управление, потребовать передачи прав на НИ и представления отчета за время управления НИ.

Приобретателя можно однозначно рассматривать как добросовестного и имеющего право на защиту от истребования у него его приобретения, если он отвечает таким критериям:

Он не знал и не имел возможности узнать о том, что приобретает имущество не у собственника или его надлежащего представителя, а у человека, который вовсе не был наделен правом на отчуждение.

Приобрел имущество на возмездной основе (иными словами, не получил его в дар, а предоставил равноценное возмещение - деньги или иные материальные или нематериальные ценности).

Оспаривая добросовестность приобретателя, при рассмотрении вопроса о наличии у него осведомленности относительно полномочий продавца в качестве доказательств можно представить документы, подтверждающие наличие между сторонами:

- родственных связей;
- служебных связей;
- участия в уставных капиталах организаций;
- иных форм аффилированности.

Добросовестность приобретения по критерию возмездности сделки оценивается не только на момент ее заключения, но и на момент передачи имущества, а также на момент исполнения обязательства по его оплате.

Так, если вещь не была оплачена покупателем по возмездному договору в установленный срок, то и требовать защиты как добросовестный приобретатель он не имеет права (п. 4 информационного письма президиума ВАС РФ «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения» от 13.11.2008 № 126).

Приведем еще один пример, когда отсутствие возмездности при получении имущества является основанием для отказа в защите, казалось бы, абсолютно добросовестного приобретения. Спорное имущество было передано в хозяйственное ведение унитарному предприятию. Суд при рассмотрении иска собственника об истребовании такого имущества указал, что передача имущества унитарному предприятию была произведена безвозмездно, а, следовательно, защита добросовестного приобретения на эту ситуацию не распространяется.

Добросовестный приобретатель недвижимости отличается от любого иного, прежде всего, тем, что обретение им права собственности на такое

имущество связано с процедурой государственной регистрации. Во-первых, совершение акта регистрации со стороны государственной власти обуславливает момент наступления права собственности, во-вторых, предоставляет правообладателю особую защиту.

Вспомним общее правило, закрепленное в абз. 2 п. 2 ст. 223 ГК РФ. Согласно этому правилу право собственности на объект недвижимости возникает у добросовестного приобретателя с момента государственной регистрации отчуждения этого имущества. Оспаривание зарегистрированного права собственности добросовестного приобретателя допускается только путем истребования такого имущества и только в случаях, установленных законом. Об этих случаях мы будем говорить подробнее в следующем разделе.

К добросовестному приобретателю недвижимости судебные органы предъявляют особые требования. Они связаны, прежде всего, с проявлением покупателем особой осмотрительности при совершении сделки.

Так, Арбитражный суд Поволжского округа в своем постановлении от 01.11.2016 № Ф06-12185/2016 прямо называет должную осмотрительность в качестве правоустанавливающего критерия при оценке добросовестности покупателя при заключении договора купли-продажи. В данном деле суд отказал покупателю в защите, так как ему должно было быть известно, что недвижимость продавцом ранее не была оплачена, а перепродавалась по стоимости ниже рыночной.

Покупатель недвижимости должен проявить должную осмотрительность, то есть доподлинно выяснить все обстоятельства, касающиеся:

- личности продавца, его правового статуса и наличия у него прав на распоряжение недвижимостью;
- соответствия продаваемого объекта данным, изложенным в договоре и содержащимся в соответствующем государственном реестре;
- отсутствия возможных притязаний на объект со стороны третьих лиц;

– наличия согласия или одобрения со стороны третьих лиц или государственных органов/организаций, если таковые требуются в соответствии с законодательством.

Возможность истребовать недвижимое имущество у добросовестного приобретателя имеется также и тогда, когда, несмотря на возмездность приобретения, передача недвижимости во владение добросовестному приобретателю фактически не состоялась по той причине, что собственник сам продолжал пользоваться этим имуществом (п. 6 информационного письма № 126).

Существенное занижение договорной цены недвижимого имущества по отношению к его рыночной стоимости может быть расценено судом в качестве обстоятельства, указывающего на сговор сторон, а, следовательно, на возможность истребования такого имущества у покупателя (п. 9 информационного письма № 126).

Особенности, связанные с добросовестным приобретением земельного участка

Не требует специального разъяснения тот факт, что земельные участки относятся к недвижимому имуществу, а, следовательно, имеют все те же особенности, о которых мы говорили выше. Тем не менее, в этом разделе мы затронем еще несколько вопросов, так или иначе связанных с добросовестным приобретением земельных участков или их истребованием:

Не может быть признан добросовестным приобретателем покупатель самовольной постройки, расположенной на земельном участке, который был истребован из чужого незаконного владения. К такому выводу пришел президиум ВАС РФ в информационном письме «Обзор судебной практики по некоторым вопросам применения арбитражными судами статьи 222 ГК РФ» от 09.12.2010 № 143 (п. 11).

Существуют особенности, связанные с истребованием земельных участков, входящих в состав лесного фонда. Напомним, что в соответствии со

ст. 8 Лесного кодекса РФ право собственности на такие участки может принадлежать только Российской Федерации. Из этого следует, что участки лесного фонда могут быть истребованы в любом случае, даже если их покупатель мог бы быть признан добросовестным приобретателем. Так, президиум Псковского областного суда встал на сторону прокурора и признал отсутствующим право собственности на участок лесного фонда, зарегистрированное ранее за гражданином, несмотря на то, что участок был приобретен последним по возмездной сделке (постановление от 24.10.2014 № 4-г-281/2014).

Должная осмотрительность добросовестного приобретателя будет поставлена под сомнение, если он проигнорировал несоразмерность площади земельного участка по отношению к площади постройки, а также несоответствие назначения земельного участка, содержащегося в кадастровых документах, назначению, указанному в договоре (постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.10.2015 № Ф04-23620/2015).

Не могут также получить защиту добросовестные приобретатели земельных участков, если продавцы таких участков приобрели право собственности на них на основании судебных постановлений, которые были впоследствии отменены. К такому выводу пришел Верховный суд РФ в своем определении от 24.05.2016 № 18-КГ16-32.

Начнем с постановления Конституционного суда от 22.06.2017 № 16-П, признавшего неконституционным положения п. 1 ст. 302 ГК РФ в той мере, в какой оно позволяет истребовать жилое помещение, которое является выморочным от добросовестного приобретателя, который приобрел его на возмездной основе и в законном порядке зарегистрировал на него право собственности по иску публично-правового образования. При этом такое образование не предприняло своевременных действий для оформления прав на такое помещение.

Весьма показательным считаем апелляционное определение Мосгорсуда от 02.11.2016 по делу № 33-43089/2016. В этом акте суд указал, что правом на истребование квартиры из чужого незаконного владения (то есть правом на предъявление виндикационного иска) обладает только собственник квартиры.

При принятии Мосгорсудом апелляционного определения от 16.08.2016 по делу № 33-31612/2016 суд, напротив, не встал на защиту покупателя. Суд отказал в признании его добросовестным приобретателем, так как были нарушены права собственника, утратившего квартиру помимо своей воли (при совершении дарения не было получено его нотариальное согласие на сделку).

Большой круг дел о признании добросовестным приобретателем связан с квартирами, полученными по наследству. Возьмем для примера апелляционное определение Воронежского областного суда от 19.07.2016 по делу № 33-4779/2016. Суд в данном случае отказал покупателю в признании его добросовестным приобретателем, ведь он не проявил должной осмотрительности при покупке квартиры и не установил, что лицо, продавшее ему квартиру, приобрело ее уже после смерти предыдущего собственника.

В апелляционном определении от 18.04.2016 по делу № 33-9610/2016 Мосгорсуд встал на защиту добросовестного приобретателя, указав, что жилое помещение не выбывало из владения собственника против его воли. При наличии обязательственных отношений истребование имущества из чужого незаконного владения невозможно.

Иски, предъявляемые в суд и предполагающие исследование вопросов относительно добросовестного приобретения, можно условно разделить на 2 большие группы:

Исковые заявления об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (ст. 301, 302 ГК РФ).

Правила о виндикационных исках следует применять и при рассмотрении исков, когда истребование осуществляется в качестве последствия недействительной сделки (п. 35 постановления от 29.04.2010 Пленума

Верховного суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», далее - постановление № 10/22).

При составлении искового заявления об истребовании имущества необходимо привести доказательства наличия у истца права собственности. Таким доказательством в отношении объектов недвижимого имущества служит выписка из ЕГРН.

Если собственник не может доказать свое право с помощью этого документа, он вправе представить иные доказательства, в силу которых можно установить его права на спорное имущество. Однако данные из реестра государственной собственности или сведения о балансовой принадлежности имущества в данном случае не могут расцениваться как надлежащие доказательства (п. 36 постановления № 10/22).

Такие требования могут быть заявлены в качестве первоначального иска, но чаще всего являются ответной мерой (то есть встречным иском) на заявление об истребовании. Напомним, что основанием доказательной базы в этом случае должны стать:

документы и иные доказательства, подтверждающие возмездность сделки;

документы и иные доказательства, свидетельствующие, что покупатель не располагал информацией о том, что продавец не имел права на отчуждение имущества.

Внесение спорной недвижимости в качестве вклада в уставный капитал признается судами возмездной сделкой, так как в ответ участник приобретает право участия в корпорации (п. 37 постановления № 10/22).

Принимая во внимание, что и добросовестный приобретатель, и утративший жилье собственник могут фактически безвинно пострадать в

результате того, что суд займет противоположную позицию, законодатель предусмотрел компенсацию из бюджета государства.

На компенсацию и сейчас, и впоследствии могут рассчитывать:

собственник, который не смог истребовать жилье у добросовестного приобретателя;

добросовестный приобретатель, который все же лишился своего приобретения.

Условия получения компенсации по старому закону:

вступившим в законную силу решением суда было присуждено возмещение вреда, который был причинен в виде утраты жилья;

исполнение этого решения не произошло в течение 1 года по причинам, за которые взыскатель не отвечает.

Условия получения компенсации:

утраченное жилье должно быть единственным имеющимся у пострадавшего;

вступившим в законную силу решением суда было присуждено возмещение вреда, причиненного в связи с утратой жилья;

исполнительное производство по названному решению суда прекращено в связи со смертью должника (при отсутствии правопреемников) или ликвидацией организации-должника.

Исходя из норм п. 21 постановления Пленума ВС РФ «О судебной практике по делам о наследовании» от 29.05.2012 № 9, сделки, направленные на установление, изменение или прекращение прав и обязанностей при наследовании, могут быть признаны судом недействительными по общим основаниям (ст. 168–179 Гражданского кодекса РФ). Ст. 1131 ГК РФ устанавливает ряд правил, связанных с оспариванием завещания. Согласно п. 2 ст. 1131 ГК РФ нельзя подавать иск до момента открытия наследства.

Право на подачу заявления имеют заинтересованные лица, среди которых могут быть:

- Наследники по закону, причем только наследники той очереди, которая могла быть призвана при отсутствии завещания (закон не дает права на иск тем лицам, которые не имеют прав на наследство из-за наличия наследников приоритетного уровня). Следствием этого становится ситуация, когда при отказе от оспаривания завещания наследниками первой очереди это право не получают наследники второй или третьей и т. п.

- Наследники по завещанию.

- Иные лица, например кредиторы (так, в решении Некрасовского районного суда Ярославской области от 23.11.2017 по делу №2-210/2017 истцом стало лицо, не завершившее сделку по приобретению дома у умершего лица).

- Прокурор.

Для того чтобы требование было принято судом к рассмотрению, необходимо верно установить ответчика. Им будут или наследники по завещанию, или, если иск подается кредиторами, исполнитель завещания либо такой объект, как наследственная масса (см. п. 3 ст. 1175 ГК РФ).

Если говорить об общих основаниях, то по нормам ст. 168–179 ГК РФ можно выделить:

порок субъекта (лицо являлось недееспособным);

порок формы;

порок субъектного состава (документ составлен под влиянием угрозы, обмана, заблуждения);

несоответствие нормам закона.

Также можно выделить следующие специальные основания признания завещания недействительным:

несоблюдение требований к нотариальному удостоверению или иным его видам, установленным применительно к этому документу (ст. 1124 ГК РФ);

отсутствие подписи (см. апелляционное определение Нижегородского областного суда от 28.04.2015 по делу № 33-4061/2015).

Далеко не всегда незначительные недостатки дадут возможность оспорить волю завещателя, о чем говорят пп. 3 и 4 ст. 1131 ГК РФ. Документ должен давать возможность однозначно понять и истолковать ее. Если недостатки составления не препятствуют этому, они не станут основанием для оспаривания.

Специального правила о том, что является основанием признания завещания недействительным, не существует. Суд может обнаружить и другие, кроме перечисленных, основания. Документ можно оспаривать как целиком, так и в части одного или нескольких распоряжений.

Порок воли завещателя или его частичная или полная недееспособность часто приводит к оспариванию документа. Согласно п. 43 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 нотариус обязан при удостоверении сделки провести проверку дееспособности гражданина.

Факт недееспособности может не признаваться судом официально на момент составления документа, но быть установлен позднее. Это также позволяет оспорить сделку, но руководствоваться необходимо не ст. 171 ГК РФ, а п. 2 ст. 177 ГК РФ. Если искать примеры в судебной практике, можно увидеть, что даже травмы головы, болезненные приступы у завещателя могут стать основанием для подачи иска по ст. 177 ГК РФ (решение Кировского районного суда Перми от 23.11.2017 по делу № 2-2393/17).

Заявитель, чтобы признать завещание недействительным, должен совершить следующие действия:

- Выяснить, соблюдены ли требования по срокам исковой давности. Это 3 года для ничтожной сделки и год для оспоримой, отсчитываемые с момента, когда истец узнал о наличии основания для оспаривания. Необходимо также соблюсти 10-летний пресекательный срок с момента открытия

наследства. При подаче иска кредиторами срок исковой давности не может быть приостановлен или восстановлен (см. п. 3 ст. 1175 ГК РФ).

- Установить предмет требований - все завещание или отдельный пункт, оспариваются ли одновременно с ним иные документы (например, свидетельство о праве на наследство).

- Определить суд, которому подсуден спор. Это будет суд, который курирует место открытия наследства.

- Очертить круг субъектов, которые могут быть привлечены к рассмотрению спора в качестве третьих лиц (другие наследники, нотариус).

- Подать исковое заявление.

Суд установит наличие оснований для рассмотрения иска, выяснив все значимые для дела вопросы.

Зная при составлении документа о распоряжении своим имуществом, в каких случаях завещание признается недействительным, можно избежать такого риска, соблюсти требования к форме и порядку удостоверения, доказать свою дееспособность и обезопасить права наследников.

2.3 Перспективы развития законодательства, регулирующего вопросы наследования недвижимости

Наследование недвижимого имущества заключается в получении собственности от наследодателя правопреемниками. Процесс наследования объектов недвижимости описывается нормами законодательства России. В качестве таких объектов могут выступать земельные участки, квартиры, дома, здания и сооружения, не исключенные из гражданского оборота и находившиеся в собственности наследодателя. Имущество может быть частным, муниципальным либо государственным. Тем не менее, имущественное право должно обязательно быть зарегистрировано официально и отвечать соответствующим законодательным требованиям.

В завещании наследодатель определяет наследников, которым будет осуществлена передача прав на объекты недвижимости, по собственному

усмотрению. Такая форма предоставляет возможность правопреемникам избежать спорных ситуаций при оформлении наследства.

Воля завещателя может быть ограничена исключительно при наличии правопреемников, у которых присутствует право на обязательную долю. Эти наследники получают часть собственности наследодателя вне зависимости от его желания. Также завещание возможно оспорить в судебном порядке – признать документ недействительным полностью либо отдельные его пункты.

Когда наследодатель не пожелал либо не успел выразить последнюю волю в завещании, то наследование объектов недвижимости происходит в соответствии с законом – наследственная масса между правопреемниками распределяется в соответствии с законной последовательностью. Приоритетные права на собственность наследодателя образуются у наследников 1 очереди, в число которых включены супруг, дети и родители умершего. Правопреемники последующих очередей могут предъявлять право на недвижимость лишь при отсутствии либо отказе наследников из предыдущей линии.

Существуют варианты, когда умерший наследодатель составил завещательный документ, но не указал в нем полный перечень собственного имущества, при этом в опущенных позициях могут присутствовать и объекты недвижимости. В таком случае перечисленное в завещании имущество будет распределено в соответствии с последней волей наследодателя, а прочая собственность будет разделена между наследниками согласно очередности.

Для получения недвижимости по наследству от правопреемников требуется обратиться к нотариусу по месту жительства либо регистрации умершего и предоставить документацию, подтверждающую смерть наследодателя и собственное родство с покойным. На вступление в наследство по закону либо завещанию правопреемникам отводится 6 месяцев с момента открытия наследственной массы. На протяжении указанного срока наследникам требуется определиться: принимать наследство либо нет. Кроме этого срока, существует возможность принять наследство и после – при подаче

соответствующего искового заявления. Но для увеличения срока требуется предоставить судье веские причины, которые воспрепятствовали вступлению в права.

Согласно положениям ст. 1112 ГК, движимое и нет имущество, а также права собственности, принадлежавшие ранее покойному, могут быть переданы по наследству. То есть, получить в наследство возможно объект недвижимости вне зависимости от того, является он предназначенным для проживания либо нет. Но так как любой объект недвижимости не может быть передан как вещь, то по наследству передается право собственности. По этой причине наследование нежилых помещений, как и предназначенных для проживания, обязательно проходит через Росреестр.

Особенность наследования недвижимого имущества заключается в правилах налогообложения: налог на полученную в наследство недвижимость был отменен. Но правопреемникам придется внести 13 % налога тогда, когда имеется желание продать недвижимость до истечения 3 лет с момента получения наследства. В таком варианте получение финансов за счет продажи нежилого помещения законодательством приравнивается к дополнительному доходу. По истечении 3 лет с момента вступления в право собственности недвижимостью 13 % налога в случае продажи не взимаются.

Для наследования недвижимости, которая расположена на территории иного государства, правопреемнику требуется руководствоваться не только законами России, но также и другой страны. Для переоформления прав на подобный объект недвижимости от правопреемника требуется выполнить следующие действия:

- Подать заявление на принятие наследственной массы российскому нотариусу. Это заявление выступает в качестве основания для открытия наследственного дела.
- Спустя определенное время нотариус выдает правопреемнику свидетельство про право наследования со специальным апостилем. Указанный

документ предоставляет право наследнику инициировать процесс переоформления недвижимости на собственное имя.

- Сторона, которая работает с наследственными делами в ином государстве, выполняет проверку подлинности прав наследника на недвижимость. В рамках проверки определяется наличие права собственности на объект и присутствие иных вероятных претендентов на имущество. Также определяют, имеются ли задолженности по налогам и прочим платежам, связанным с наследуемой собственностью.

- После проведения проверок выдается свидетельство образца того государства, на территории которого расположен объект недвижимости, и производится регистрация его в реестре.

Основная трудность в наследовании собственности, расположенной на территории иного государства, заключается в различии законодательной базы стран. При получении сведений о возникновении наследства за рубежом правопреемнику требуется проконсультироваться касательно главных положений и норм наследования в том государстве. Отличающимися моментами, которые способны оказывать влияние на течение наследственного делопроизводства, могут выступать такие факторы:

- срок принятия наследственной массы;
- правила определения очередности правопреемников;
- правила составления завещания и признания его действительным.

В большей части государств на принятие наследства отводится полгода, но в некоторых странах этот срок сокращен до трех месяцев.

Также существуют и иные моменты, которые могут значительно различаться с принятыми в РФ законодательными нормами, регулирующими процесс составления завещательного документа и принятия наследственной массы.

Согласно положениям ст. 1149 ГК, несовершеннолетние либо нетрудоспособные отпрыски и иждивенцы наследодателя, которые

призываются к наследованию исходя из п. 1 и 2 ст. 11148 ГК, наследуют вне зависимости от указанного в завещании. Их доля не может быть меньше, чем половина от той, которая была бы ими получена при наследовании по закону.

Несовершеннолетний может выступать в качестве правопреемника не только по закону, но и по завещанию. Но принять либо отказаться от наследственной массы лицо, не достигшее 18 лет, может только при участии законных представителей – опекунов либо родителей. Имеются общие правила, в соответствии с которыми наследство, куда может входить жильё и прочие объекты движимого и недвижимого имущества, может перейти к несовершеннолетнему на протяжении 6 месяцев с момента открытия наследственной массы. В зависимости от возраста, ребенок может быть полностью либо частично недееспособным.

Чтобы права на собственность перешли к малолетнему ребенку, чей возраст 0–14 лет, его законный представитель должен обратиться к нотариусу и принять наследство от имени ребенка. При принятии наследства за ребенка, который не достиг 14 лет, законный представитель обязан подтвердить собственный статус соответствующей бумагой.

Подростки, чей возраст достиг 14–18, вправе принимать наследство сами, но им требуется разрешение опекуна либо родителей.

Лица, в возрасте 16–18 лет могут распоряжаться имуществом, полученным по наследству, а также самостоятельно подтвердить его принятие, вправе при условии эмансипации – на основании положений ст. 27 ГК.

В ГК и ФЗ № 48 «Об опеке и попечительстве» от 27.07.2017 содержатся положения и нормы, которыми обязаны руководствоваться опекуны ребенка при распоряжении собственностью подопечного. Таким образом, органы попечительства и опеки предоставляют разрешение и указания, обязательные для исполнения, в письменной форме, которые касаются собственности несовершеннолетних до достижения последними 18-летнего возраста. Если ребенок был передан воспитательному заведению по причине отсутствия

родственников, которые могли бы выступать в качестве опекунов, их функции на себя возлагает государство в лице руководителя детского учреждения. В остальных моментах процедура вступления в наследство не имеет отличий от стандартной.

При продаже квартиры, принадлежащей ребенку, ответственные органы следят за тем, чтобы несовершеннолетнему было предоставлено взамен жилище, которое не хуже по параметрам, чем продаваемое – иначе сделка с недвижимостью признается незаконной и аннулируется.

Редким вариантом является получение в наследство объекта недвижимости с обременением. Обременение на недвижимости может быть выражено следующим:

- объект был сдан в аренду;
- выступает в качестве залогового имущества;
- на собственность наложен арест и прочее.

В зависимости от определенного типа обременения, законодательство предусматривает отличающиеся порядки действий со стороны правопреемника. Когда собственность (квартира, дом и прочие типы недвижимого имущества, которые были включены в наследственную массу) была сдана и продолжает быть в аренде на основании договора, новый собственник не имеет права требовать аннулировать договор до завершения его срока без наличия согласия арендатора. Также новый владелец обязан следовать указанным в договоре аренду условиям, если в тексте документа не предусматривается иное.

Когда собственность была куплена с применением ипотеки, которая на конкретный момент уплачена не в полной мере, вместе с оформлением согласия получить наследство правопреемник перенимает и обязательство продолжать погашать кредит. В подобном варианте банк выполняет переоформление кредитного договора на имя правопреемника. Объем задолженности остается тем же, что и на момент смерти наследодателя, и выплачивается наследником согласно графику.

Перед любыми переговорами с финансовой организацией требуется выяснить: страховал ли наследодатель жизнь. Такая мера является распространенной практикой и нередко выступает в качестве обязательного условия для получения ипотечного кредита. Если подтвердится факт подобного страхования, а причина смерти наследодателя подпадает под понятие страхового случая, то погашение задолженности происходит с участием СК.

При аресте на недвижимости требуется узнать причину, которая привела к подобной мере: арест был наложен по причине просрочки сроков кредита, в качестве обеспечения иска и прочее. Арест снимается той структурой, которая его накладывала после устранения причины. К примеру, после погашения задолженности по просроченному кредиту.

В ряде случаев арест снимается определением судьи после рассмотрения вопроса в рамках судопроизводства. Для этого правопреемнику требуется подавать исковое заявление в соответствии с подсудностью.

Продажа объектов недвижимости, которые были получены по наследству, не имеет отличий от продажи недвижимого имущества, полученных на иных основаниях. Когда правопреемник оформил права на собственность в соответствии с законом, то он вправе распоряжаться недвижимостью по собственному усмотрению.

Когда правопреемников несколько и собственниками объекта является несколько граждан, им требуется договориться между собой о продаже, так как остальные владельцы могут быть не согласны с таким решением. В таком варианте лицу, желающему продать унаследованную недвижимость, требуется предложить собственную долю совладельцам. При их отказе он вправе продавать свою часть сторонним лицам, но по стоимости не меньшей, чем была обозначена совладельцам.

Правопреемникам, которым передали долю в объекте недвижимости при желании ее продать, требуется принимать во внимание внесенные изменения в законодательство – ФЗ № 391. Таким образом, собственник доли обязан

известить остальных совладельцев объекта недвижимости о собственном намерении. Лицо, желающее продать долю, должен оповестить прочих участников долевой собственности в письменной форме и с указанием всех условий продажи. Возможность совершить подобную сделку у правопреемника возникает только по истечении 1 месяца с момента извещения прочих совладельцев и должна быть нотариально заверена.

Наследование недвижимости происходит в соответствии с положениями действующего законодательства: правопреемники обязаны принять либо отказаться от наследства в 6-месячный срок, вне зависимости от типа наследования – по закону либо по завещанию. В качестве наследника может выступать как полностью дееспособный гражданин, так и несовершеннолетнее лицо. При наличии обременения процедура вступления в права зависит от его типа.

После того, как право собственности на недвижимость жилого либо нежилого типа было оформлено, наследник вправе распоряжаться ею по собственному усмотрению.

Заключение

Недвижимость в российском гражданском праве - это категория с содержанием, с одной стороны, заимствованным из зарубежных правовых систем, но, с другой стороны, во многом оригинальным. При этом не прекращающиеся вокруг нее научные дискуссии, а также наметившиеся тенденции к внесению некоторых изменений в законодательство РФ свидетельствуют о том, что содержание понятия «недвижимость» в отечественной цивилистике продолжает развиваться. Право собственности в ГК РФ регулируется достаточно скрупулезно. В нем не только раскрывается содержание данного института. Отдельные статьи посвящены основаниям возникновения и прекращения права собственности, его защите и другим вопросам. В данном пункте работы рассмотрим институт права собственности с конституционной и гражданско-правовой точки зрения. В Основном законе нашей страны статей, посвященных праву собственности, не так уж много. В них закрепляются основополагающие принципы правового регулирования этого института.

Наследование представляет собой переход прав и обязанностей умершего (наследодателя) к его наследникам. Принимая во внимание то, что нормы наследственного права направлены на упорядочение отношений по переходу имущества (включая имущественные права и обязанности) от умершего лица к определенным субъектам, следует констатировать, что предмет наследственного права можно определить как качественно однородные социальные отношения, появляющиеся в процессе перехода наследственной массы (включая переход определенных прав) наследодателя к лицам, принимающим наследство в порядке универсального правопреемства.

Наследование недвижимого имущества заключается в получении собственности от наследодателя правопреемниками. Процесс наследования объектов недвижимости описывается нормами законодательства России. В качестве таких объектов могут выступать земельные участки, квартиры, дома,

здания и сооружения, не исключенные из гражданского оборота и находившиеся в собственности наследодателя. Имущество может быть частным, муниципальным либо государственным. Тем не менее, имущественное право должно обязательно быть зарегистрировано официально и отвечать соответствующим законодательным требованиям.

В завещании наследодатель определяет наследников, которым будет осуществлена передача прав на объекты недвижимости, по собственному усмотрению. Такая форма предоставляет возможность правопреемникам избежать спорных ситуаций при оформлении наследства.

Воля завещателя может быть ограничена исключительно при наличии правопреемников, у которых присутствует право на обязательную долю. Эти наследники получают часть собственности наследодателя вне зависимости от его желания. Также завещание возможно оспорить в судебном порядке – признать документ недействительным полностью либо отдельные его пункты.

Когда наследодатель не пожелал либо не успел выразить последнюю волю в завещании, то наследование объектов недвижимости происходит в соответствии с законом – наследственная масса между правопреемниками распределяется в соответствии с законной последовательностью.

Приоритетные права на собственность наследодателя образуются у наследников 1 очереди, в число которых включены супруг, дети и родители умершего. Правопреемники последующих очередей могут предъявлять право на недвижимость лишь при отсутствии либо отказе наследников из предыдущей линии.

Существуют варианты, когда умерший наследодатель составил завещательный документ, но не указал в нем полный перечень собственного имущества, при этом в опущенных позициях могут присутствовать и объекты недвижимости. В таком случае перечисленное в завещании имущество будет распределено в соответствии с последней волей наследодателя, а прочая собственность будет разделена между наследниками согласно очередности.

Для получения недвижимости по наследству от правопреемников требуется обратиться к нотариусу по месту жительства либо регистрации умершего и предоставить документацию, подтверждающую смерть наследодателя и собственное родство с покойным. На вступление в наследство по закону либо завещанию правопреемникам отводится 6 месяцев с момента открытия наследственной массы. На протяжении указанного срока наследникам требуется определиться: принимать наследство либо нет. Кроме этого срока, существует возможность принять наследство и после – при подаче соответствующего искового заявления.

Но для увеличения срока требуется предоставить судье веские причины, которые воспрепятствовали вступлению в права. Согласно положениям ст. 1112 ГК, движимое и недвижимое имущество, а также права собственности, принадлежавшие ранее покойному, могут быть переданы по наследству. То есть, получить в наследство возможно объект недвижимости вне зависимости от того, является он предназначенным для проживания либо нет. Но так как любой объект недвижимости не может быть передан как вещь, то по наследству передается право собственности. По этой причине наследование нежилых помещений, как и предназначенных для проживания, обязательно проходит через Росреестр.

Особенность наследования недвижимого имущества заключается в правилах налогообложения: налог на полученную в наследство недвижимость был отменен. Но правопреемникам придется внести 13 % налога тогда, когда имеется желание продать недвижимость до истечения 3 лет с момента получения наследства. В таком варианте получение финансов за счет продажи нежилого помещения законодательством приравнивается к дополнительному доходу. По истечении 3 лет с момента вступления в право собственности недвижимостью 13 % налога в случае продажи не взимаются.

Для наследования недвижимости, которая расположена на территории иного государства, правопреемнику требуется руководствоваться не только

законами России, но также и другой страны. Для переоформления прав на подобный объект недвижимости от правопреемника требуется выполнить следующие действия:

- Подать заявление на принятие наследственной массы российскому нотариусу. Это заявление выступает в качестве основания для открытия наследственного дела.

- Спустя определенное время нотариус выдает правопреемнику свидетельство про право наследования со специальным апостилом. Указанный документ предоставляет право наследнику инициировать процесс переоформления недвижимости на собственное имя.

- Сторона, которая работает с наследственными делами в ином государстве, выполняет проверку подлинности прав наследника на недвижимость. В рамках проверки определяется наличие права собственности на объект и присутствие иных вероятных претендентов на имущество. Также определяют, имеются ли задолженности по налогам и прочим платежам, связанным с наследуемой собственностью.

- После проведения проверок выдается свидетельство образца того государства, на территории которого расположен объект недвижимости, и производится регистрация его в реестре.

Основная трудность в наследовании собственности, расположенной на территории иного государства, заключается в различии законодательной базы стран. При получении сведений о возникновении наследства за рубежом правопреемнику требуется проконсультироваться касательно главных положений и норм наследования в том государстве.

Наследование недвижимости происходит в соответствии с положениями действующего законодательства: правопреемники обязаны принять либо отказаться от наследства в 6-месячный срок, вне зависимости от типа наследования – по закону либо по завещанию. В качестве наследника может выступать как полностью дееспособный гражданин, так и несовершеннолетнее

лицо. При наличии обременения процедура вступления в права зависит от его типа. После того, как право собственности на недвижимость жилого либо нежилого типа было оформлено, наследник вправе распоряжаться ею по собственному усмотрению.

Список используемой литературы

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 года (с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. - 2014. - N 31. - ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Российская газета. - N 238-239. - 1994.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 18.04.2018) // Российская газета. - N 23. – 1996.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // Российская газета. - N 211-212. – 2001.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 23.04.2018) // Российская газета. - N 290. – 2004.
6. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Российская газета. - N 220. – 2002.
7. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 28.12.2017) // Российская газета. - N 137. – 2002.
8. Федеральный закон от 24.07.2002 N 101-ФЗ (ред. от 29.12.2017) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. - N 137. – 2002.
9. Федеральный закон «О личном подсобном хозяйстве» от 07.07.2003 N 112-ФЗ // СПС Консультант плюс
10. Федеральный закон от 11.06.2003 N 74-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // Российская газета. - N 115. - 2003

Научная литература

11. Андреева Л.А., Гришин Д.В. Актуальные вопросы наследования в период его открытия и оформления // Актуальные проблемы юриспруденции: сб. ст. по матер. II междунар. науч.-практ. конф. № 2(2). Новосибирск: СибАК, 2017. С. 16-25.
12. Абраменков М.С. Понятие и сущность наследования // Наследственное право. 2015. № 1. С. 3-6.
13. Абраменков М.С. Юридическое значение открытия наследства // Наследственное право. 2015. № 2. С. 6-9.
14. Адаева Е.А., Нестерова Т.И. Основания наследования обязательной доли // Наследственное право. 2015. № 2. С. 25-27.
15. Алексеев В.А., Алексеев С.В. Некоторые вопросы оформления наследственных прав на объекты недвижимости // Российская юстиция. 2015. № 2. С. 5-8.
16. Алексеев В.А., Алексеев С.В. Некоторые вопросы оформления наследственных прав на объекты недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 1. С. 3-6.
17. Алексеева О.В. Проблемы наследования доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью // Пробелы в российском законодательстве Сборник материалов VIII Международной научно-практической конференции, посвященной памяти академика В.Н. Кудрявцева. 2015. С. 212-216.
18. Ананьева К.Я., Хлыстов М.В. Наследники и иные лица как участники наследственного правоотношения // Наследственное право. 2015. № 2. С. 10-13.
19. Бездетко И.А., Савченко С.А. Свидетельство о праве на наследство как основание приобретения права собственности // Молодой ученый. 2015. № 13. С. 487-490.

20. Белов В.А. Проблемы наследования бизнеса // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 7. С. 130-147.
21. Белов В.А. Реформирование норм Гражданского кодекса РФ о доверительном управлении: концептуальная основа и главные задачи // Законодательство. 2015. № 10. С. 23-35.
22. Берая И.О., Гельдибаев М.Х. Взаимосвязь авторского права, наследственного права и семейного права в рамках гражданско-правовых отношений // Потенциал современной науки. 2016. № 2 (19). С. 121-127.
23. Горелик А.П. К вопросу о наследовании бизнеса в России // Закон и право. 2015. № 8. С. 31-34.
24. Гюльназарян Г.Э. Наследование по закону. наследование по завещанию. современные проблемы наследования // Нотариальный вестник. 2015. № 8. С. 19-29.
25. Дмитриева А. Н. Общие положения наследования по закону в Российской Федерации // Молодой ученый. 2016. №19. С. 241-243.
26. Ермолова К.В. Проблемные вопросы современного наследования по закону // Наука и образование: проблемы и перспективы Сборник материалов студенческой научно-практической конференции. Омск, 2015. С. 34.
27. Захарова Д.М. Наследование корпоративных прав // Актуальные проблемы корпоративного права. Вестник магистратуры Саратов, 2016. С. 61-66.
28. Илюшина М.Н. Основные направления развития законодательства о наследовании бизнеса: потребности оборота и реальное состояние // Нотариальный вестник. 2015. № 11. С. 15-20.
29. Козыревская Л.А. Наследование прав, связанных с участием в хозяйственных обществах и товариществах // Право.by. 2015. № 4 (36). С. 51-56.
30. Кокорина М.С. Наследование имущества наследниками по закону седьмой очереди в системе российского законодательства: теория и практика //

Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. 2014. № 2. С. 123-129.

31. Колоколов Н.А. Наследование: анализируем, как суды корректируют и дополняют нотариальную практику // Нотариус. - М.: Юрист, 2014. № 6. С. 23-30.

32. Косинков В.В. Становление института наследования интеллектуальных прав: историко-правовой анализ // Юристь - Правоведь. 2015. № 1 (68). С. 113-116.

33. Кускильдина А.Р., Давлетова М.И. Недостойные наследники // Наука и современное общество: взаимодействие и развитие. 2015. № 1 (2). С. 254-256.

34. Кудряшов Д. Ю. Современные тенденции наследования земельных участков в Российской Федерации // Право: современные тенденции: материалы IV Междунар. науч. конф. (г. Краснодар, февраль 2017 г.). Краснодар: Новация, 2017. С. 49-51.

35. Лебедева М.Л., Лукашев И.А. Институт наследования германии и России: компаративный анализ // Вестник Марийского государственного университета. Серия: Исторические науки. Юридические науки. 2015. Т. 1. № 1. С. 82-90.

36. Леонова Л.Л., Маргулис Е.О. Наследование доли в обществе // Современные проблемы теории и практики права глазами молодых исследователей материалы X Всероссийской молодежной научно-практической конференции. Научный редактор И.А. Шаралдаева. 2016. С. 130-134.

37. Лещенко Л.В. К вопросу об определении состава наследства в процессе оформления наследственных прав // Защита частных прав: проблемы теории и практики материалы 4-й ежегодной международной научно-практической конференции. под редакцией Н. П. Асланян, Ю. В. Виниченко. 2015. С. 103-109.

38. Лещенко Л.В. Некоторые вопросы определения состава наследства в нотариальном процессе // Наследственное право. 2015. № 3. С. 41-44.

39. Летута Т.В. О наследовании предоставленного в постоянное пользование земельного участка в садоводческом объединении / Т.В. Летута // Вопросы российского и международного права. 2016. № 9. С. 234-246.

40. Мнацакян Д.Л. Правовые проблемы принятия и отказа от наследства // Наука, образование, общество: тенденции и перспективы развития : материалы VIII Междунар. науч.-практ. конф. (Чебоксары, 3 дек. 2017 г.) / редкол.: О.Н. Широков [и др.] Чебоксары: ЦНС «Интерактив плюс», 2017. С. 430-432.

41. Майорова А.В. Наследование земельных участков // Научный форум: Юриспруденция, история, социология, политология и философия: сб. ст. по материалам XVI междунар. науч.-практ. конф. № 3(16). М., Изд. «МЦНО», 2018. С. 79-85.

42. Ремезова И. А. К вопросу о понятии недвижимости по современному российскому гражданскому законодательству и его значении // Молодой ученый. — 2015. — №24. — С. 765-768.

43. Шаихов Т. И. Понятие имущества по российскому законодательству // Молодой ученый. — 2017. — №18. — С. 252-255.

44. Ярошенко К.Б. Наследование прав, связанных с участием в хозяйственных товариществах, обществах и производственных кооперативах [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/article/26408>

Материалы судебной практики

45. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. N 9 «О судебной практике по делам о наследовании» // <http://base.garant.ru/70183406/>

46. Апелляционное определение Московского областного суда от 3 февраля 2016 г. по делу N 33-3188 // СПС Консультант плюс

47. Постановление от 22 апреля 2015 г. N 09-АП-12508/2015-ГК // СПС
Консультант плюс

48. Постановление президиума Московского областного суда от 23
сентября 2015 г. N 450 // СПС Консультант плюс