

**ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ МЕХАНИЗМ ПРОДАЖИ
И НАСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
НА МУНИЦИПАЛЬНОМ УРОВНЕ**

*Е.Н. Кадырова, К.А. Шам, С.А. Жирёнкин
Донской государственный технический университет*

**SALE ORGANIZATIONAL LEGAL MECHANISM
AND INHERITANCE OF REAL ESTATE OBJECTS
AT THE MUNICIPAL LEVEL**

*E.N. Kadyrova, K.A. Sham, S.A. Zhiryonkin
Donskoy state technical university*

Современное гражданское и земельное законодательство сформировало организационно-правовой механизм определения и установления порядка купли-продажи земельных участков и иной недвижимости в рамках определенных территориальных образований. Кроме того, этими же законодательными актами установлено право наследования, определен порядок наследования, формы наследования как земельных участков, так и иной недвижимости, неразрывно связанной с каждым земельным участком. Такой законодательный подход к формированию методов и способов оборота объектов недвижимости позволил не только создать благоприятные условия для формирования земельного рынка, но и обеспечить эффективный оборот недвижимого имущества на всех уровнях земельно-имущественных отношений.

Поэтому исследование вопросов организационного и правового характера современного законодательства имеет большое значение с точки зрения установления эффективного оборота объектов недвижимости, как путем купли-продажи, так и наследования.

Ключевые слова: недвижимое имущество, земельный участок, объекты недвижимости, аукцион, купля-продажа, наследование, домовладение, право собственности, переход права собственности.

The modern civil and land legislation has created an organizational legal mechanism of definition and establishment of an order of purchase and sale of the land plots and other real estate within certain territorial educations. Besides, the same acts have established right of succession, the order of inheritance, a form of inheritance both the land plots, and other real estate inseparably linked with each land plot is defined. Such legislative approach to formation of methods and ways of a turn of real estate objects has allowed not only to create favorable conditions for formation of the land market, but also to provide an effective turn of real estate at all levels of the land and property relations.

Therefore the research of questions of organizational and legal character of the modern legislation is of great importance from the point of view of establishment of an effective turn of real estate objects, as by purchase and sale, and inheritance.

Keywords: real estate, land plot, real estate objects, auction, purchase and sale, inheritance, household, property right, transition of the property right.

Введение. В настоящее время недвижимое имущество приобрело особую значимость в экономической и социально-культурной жизни страны, выступая в качестве важнейшего экономического ресурса. Вне зависимости от уровня индустриального и интеллектуального развития государства земля и недвижимость всегда будет составлять весомую часть национального богатства. Поэтому формирование и развитие рынка недвижимости имеет очень большое значение, как для

человека, так и для развития экономики страны в целом. В связи с этим особую значимость приобретают исследования данного вопроса, предложения по усовершенствованию механизма сделок с землей, повышению гарантий реализации прав граждан и юридических лиц на получение земельных участков, а также по рациональному использованию земель.

Порядок регулирования процесса продажи и наследования объектов недвижимости. Согласно п. 1 ст. 212 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) в Российской Федерации выделяют следующие формы собственности: частная, муниципальная, государственная и иная [1]. Право собственности — это права по владению, пользованию и распоряжению недвижимым имуществом.

Право собственности на земельный участок может возникнуть в результате:

- 1) договора или иной сделки, предусмотренных законом;
- 2) акта государственных органов или органов местного самоуправления;
- 3) судебного решения;
- 4) оснований, допускаемых законом.

С принятием Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» был установлен новый порядок предоставления земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности [2]. Новые изменения коснулись особенностей приобретения гражданами и юридическими лицами земельных участков на аукционах и без проведения аукционов, а также за плату и бесплатно. Вследствие этого одним из способов приобретения земельного участка являются аукционы по их продаже.

Аукцион по продаже земельных участков — это мероприятие, на котором исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления разыгрывают участки земли под застройку. Данные участки должны иметь кадастровый номер, доступ ко всем необходимым подключениям (свет, вода, газ и пр.), а также разрешение на возведение на их территории капитальных строений (под ИЖС, СНТ, ДНП и пр.). Первоначальная цена земельного участка формируется на основании отчета независимого оценщика. При этом разрешено определять как первоначальную цену земельного участка на аукционе его кадастровую стоимость. Для повторных аукционов начальная цена может быть снижена на 30%.

Аукцион является основным способом реализации земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

В соответствии с абзацем 2 п. 4 ст. 447 ГК РФ лицо, которое выиграло на аукционе, должно предложить наиболее высокую цену. Главная задача аукциона состоит в определении победителя с помощью пошагового повышения цены на имущество. Для этого перед началом аукциона сообщается денежный интервал, на который увеличивается цена. Как правило, шаг аукциона устанавливается в процентном соотношении к стартовой цене. В данном случае каждое последующее предложение по цене должно превышать предыдущее.

Аукцион рассчитан на выявление лица, которое способно заплатить большую сумму, ведь основной идеей продажи является получение государственным или муниципальным образованием наибольшей суммы, которая зачисляется в соответствующий фонд денежных средств.

Маркетинговые исследования показывают, что существенный вклад в развитие земельного рынка в России вносят аукционные продажи земельных участков как способ приобретения земель для жилищного строительства. Существует два вида аукциона: открытые и закрытые. В открытом аукционе могут принимать участия любые лица, а в закрытом — лица, специально приглашенные для этих целей.

В качестве организаторов аукционов могут выступать как органы власти и местного самоуправления, так и привлеченные специализированные организации.

Весь процесс организации и проведения аукционов по продаже земельных участков (независимо от целей их использования), от принятия решения о проведении аукциона до заключения договора, детально регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации (далее — ЗК РФ) и ГК РФ [3, 1]. Сама инициатива проведения аукциона может исходить как от уполномоченных на то органов, так и от заинтересованных граждан или компаний. Таким образом образование земельного участка для его продажи путем проведения аукциона осуществляет само заинтересованное лицо.

В соответствии со ст. 39.13 ЗК РФ аукцион по продаже земельного участка проводится в электронной форме, за исключением некоторых случаев. К ним относят предоставление земельного участка для ИЖС, ЛПХ, садоводства, дачного хозяйства, для осуществления крестьянского (фермерского) хозяйства, а также для сельскохозяйственного производства.

Существует следующий порядок образования земельного участка для его продажи на аукционе:

— если участок не образован и отсутствует утвержденный проект межевания территории, то необходима подготовка и утверждение схемы расположения земельного участка;

— если же образование участка предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения участка, то обеспечиваются кадастровые работы, а также постановка на кадастровый учет и регистрация прав на участок.

После этого получают технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

При этом в ЗК РФ говорится, что объединение двух и более земельных участков в один лот аукциона запрещено.

Не позднее, чем за 30 дней до проведения аукциона в средствах массовой информации должно быть опубликовано извещение о проведении аукциона. В извещении указывается:

- 1) время, место и порядок проведения аукциона;
- 2) сроки принятия решения об отказе в проведении аукциона;
- 3) предмет, включая сведения о местоположении (адресе), площади, границах, обременениях, кадастровом номере, целевом назначении и разрешенном использовании земельного участка, а также иные данные;
- 4) наименование органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, реквизиты указанного решения;
- 5) наименование организатора аукциона;
- 6) начальная цена предмета, размер задатка и реквизиты счета для его перечисления и иные сведения.

Для участия заявителю необходимо оплатить задаток, который определяется в размере не менее 20% начальной цены земельного участка, а также в сроки, установленные извещением, предоставить следующие документы:

— заявление на участие с указанием банковских реквизитов счета для возврата задатка;

— для граждан: копии документов, удостоверяющих личность;

— для иностранного юридического лица: заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации такого лица;

— документы, которые подтверждают внесение задатка.

Прием документов на участие в аукционе по продаже земельного участка прекращается не позднее, чем за пять дней до проведения аукциона.

Победителем открытого по составу участников и приему заявлений аукциона признается участник, предложивший наибольшую цену за участок.

Результаты аукциона оформляются протоколом в день его проведения, который является основанием для заключения с победителем договора купли-продажи.

Внесенный победителем аукциона задаток засчитывается в оплату приобретаемого в собственность земельного участка.

Участникам, которые не выиграли аукцион, возвращаются задатки в течение трех банковских дней со дня подписания протокола о результатах аукциона. В средствах массовой информации, в которых было опубликовано извещение о проведении аукциона, в месячный срок со дня заключения договора купли-продажи публикуется информация о результатах аукциона.

Существует перечень причин, по которым заявитель может быть не допущен к участию в аукционе по продаже земельного участка, находящего в государственной или муниципальной собственности:

- 1) непредоставление указанных документов или предоставление недостоверных сведений;
- 2) непоступление задатка в определенные сроки;
- 3) заявка на участие подана лицом, которое не имеет права принимать участие в аукционе или быть покупателем земельного участка в соответствии с ЗК РФ и другими нормативно-правовыми актами;
- 4) заявитель, учреждение (его участники) или юридическое лицо находятся в реестре недобросовестных участников аукциона.

По окончании аукциона организатор оформляет протокол. Данный протокол составляется в двух экземплярах, один остается у самого организатора, а второй передается победителю аукциона.

Протокол включает в себя следующую информацию:

- место, дата и время проведения аукциона;
- предмет аукциона, а также его местоположение и площадь;
- сведения об участниках, начальной цене, предпоследнем и последнем предложениях о цене предмета;
- фамилия, имя и отчество (для физического лица), наименование и местонахождение (для юридического лица) победителя аукциона, а также участника, который сделал предпоследнее предложение;
- сведения о предложении, о цене предмета аукцион, которое было сделано предпоследним.

Данный протокол, в котором содержатся вышеперечисленные сведения, размещается на официальном сайте не позднее одного дня со дня его подписания организатором.

Однако предусмотрены случаи продажи земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, без проведения аукциона.

В соответствии со ст.39.3 ЗК РФ таких случаев всего 12 и их можно объединить в несколько групп:

1. Продажа физическому или юридическому лицу (его членам) земельных участков, образованных из земельного участка, который ранее был ему предоставлен.
2. Продажа земельных участков, на которых располагаются здания, сооружений, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них.
3. Продажа земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в п.2 ст.39.9 ЗК РФ.
4. Продажа земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным [законом](#) от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [4].
5. Продажи без проведения аукциона земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в

границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности.

Для того чтобы получить земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, без проведения аукциона, необходимо первоначально предоставить уполномоченному органу заявление. Заявитель в нем должен указать:

— для гражданина: фамилию, имя, отчество, место жительства, а также реквизиты документа, которое удостоверяет личность заявителя;

— для юридического лица: наименование и местонахождение заявителя, присвоенный государственный регистрационный номер и идентификационный номер налогоплательщика;

— кадастровый номер запрашиваемого земельного участка;

— основания для предоставления участка из числа предусмотренных п.2 ст. 39.3 ЗК РФ;

— вид права, на котором заявитель хочет приобрести земельный участок;

— цель использования;

— почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

К данному заявлению также необходимо приложить документы, указанные в подпунктах 1 и 4–6 п.2 ст. 39.15 ЗК РФ.

В течение 30 дней со дня поступления заявления уполномоченный орган рассматривает данное заявление и принимает решение о предоставлении или непредоставлении запрашиваемого земельного участка.

Можно сделать вывод, что все перечисленные в ст. 39.3 ЗК РФ случаи по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, являются социальной поддержкой населения, строящего жилье или занимающегося садоводством, огородничеством. Об этом можно судить по решениям, принятым в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации о предоставлении земельных участков гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков.

Логично, что субъектам без аукциона предоставляются земельные участки, образованные из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства, огородничества. Это продолжение «дачной амнистии», но не только в отношении земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса.

Юридические лица, которые строят социально значимые объекты, такие как больницы, детские сады, школы, спортивные комплексы и сооружения, тоже могут рассчитывать на предоставление земельных участков без проведения аукционов. Также получают без аукциона земельные участки резиденты зоны территориального развития для реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией.

Без проведения аукциона могут предоставляться и земельные участки, которые предназначены для ведения сельскохозяйственного производства, но только религиозным организациям и казачьим обществам. Такая мера принята как для поддержки названных организаций, так и для стимулирования развития сельского хозяйства.

Помимо купли-продажи объектов недвижимости, важным инструментом в этом обороте выступает правовой институт наследования, который основывается на положениях, сформулированных римским правом, и до настоящего времени является фундаментом российского наследственного права.

Само понятие «наследование», закрепившееся в отечественном гражданском праве и относящееся к древнеримской цивилистике, представляет собой универсальное правопреемство, в силу которого к наследникам переходят все имущественные права и

обязанности наследодателя, на наследников возлагается и ответственность своим имуществом по долгам наследодателя.

Жилые дома, как объекты недвижимости, после смерти их собственника наследуются его родственниками. Порядок, по которому происходит принятие наследства, особенности перехода наследственного имущества к наследникам, широко освещает ч. 3 Гражданского кодекса Российской Федерации

Принятие в наследство дома происходит двумя способами — **по завещанию или по закону**. Право на наследование наступает с **того дня, когда открылось наследство**. Принятым оно будет считаться после получения свидетельства о праве на него. Но стать собственником унаследованного дома можно будет, только имея на руках свидетельство о праве собственности на указанную недвижимость.

Наследниками являются физические лица, которые по завещанию или в силу закона наследуют имущество наследодателя после его смерти.

Основные положения наследования по закону, в наиболее обобщённом виде выявляясь в его принципах, строятся на общегражданских началах правового регулирования, и включены в основные принципы наследования [5]:

- основание открытия наследства — смерть наследодателя;
- время открытия наследства — момент смерти наследодателя;
- место открытия наследства — место жительства наследодателя (место нахождения имущества наследодателя);
- наследственное имущество — имущественные права и обязанности, которыми наследодатель обладал на момент смерти;
- лица, которые могут призываться к наследованию;
- лица, которые не могут призываться к наследованию.

Обращаясь к ГК РФ, точнее — к его третьей части, стоит отметить, что:

1) день открытия наследства:

- день смерти гражданина, при объявлении его умершим — в день вступления в законную силу решения суда об объявлении гражданина умершим (п. 3 ст. 45 ГК РФ);
- день его предполагаемой гибели, день смерти, указанный в решении суда;

2) граждане, которые умерли в один и тот же день, считаются умершими одновременно для наследственного правопреемства, не наследуя друг после друга, когда к наследованию призываются наследники каждого из них.

Законодательное закрепление понятия «наследование по закону» получило отражение в ст. 1141 ГК РФ, которое характеризуется тем, что призыв к наследованию происходит в порядке очередности согласно ст. ст. 1142 – 1145 и 1148 ГК РФ.

Наследование наследниками каждой последующей очереди происходит тогда, когда:

- отсутствуют наследники предшествующих очередей;
- не имеет права наследовать никто из наследников предшествующих очередей;
- все наследники предшествующих очередей являются отстранёнными от наследования (ст. 1117 ГК РФ);
- все наследники предшествующих очередей лишены наследства (п. 1 ст. 1119 ГК РФ);
- никто из наследников предшествующих очередей не принял наследства;
- все наследники предшествующих очередей отказались от наследства.

Наследники одной очереди наследуют в равных долях, исключение — наследники, которые наследуют по праву представления (ст. 1146 ГК РФ).

В случае наследования по завещанию наследодатель еще при жизни **сам указывает** тех граждан, к которым перейдет его имущество. Ими могут быть как члены семьи и родственники, так и близкие друзья или совсем посторонние лица. Во втором случае наследников **определяет закон**, выстраивая их в последовательную очередь, руководствуясь при этом родственными и семейными отношениями.

Первыми дом унаследуют самые близкие члены семьи и родственники. К ним относятся (статья 1142 ГК РФ):

- дети наследодателя: кровные, усыновленные и новорожденные, которых он зачал при жизни;
- муж/жена, состоявший/состоявшая в зарегистрированном браке с умершей/умершим;
- родители наследодателя, в том числе усыновители.

При отсутствии наследников первой очереди вторыми будут призваны следующие родственники (статья 1143 ГК РФ):

- сестры и братья наследодателя, родные по обоим родителям или по одному из них;
- бабушки и дедушки по материнской и отцовской линии.

В третью очередь в соответствии со статьей 1144 ГК РФ право на наследование приобретут родные тети и дяди наследодателя. И так далее.

Кто из дальних родственников может быть призван к наследованию, определяет статья 1145 ГК.

В жизни случаются и такие ситуации, когда родственник, который является потенциальным наследником, умирает раньше наследодателя или одновременно с ним. Тогда вместо него к наследству призываются наследники по праву представления:

- внуки наследодателя, а также их потомки;
- его племянницы и племянники;
- его двоюродные сестры и братья.

Они смогут унаследовать только ту долю дома, которая причиталась умершему наследнику.

Существует категория лиц, которых призывают к наследованию в любом случае вместе с наследниками по завещанию или по закону, независимо от воли покойного завещателя и намерений остальных наследователей.

Этих граждан называют обязательными наследниками, и к ним относятся:

- несовершеннолетние или нетрудоспособные дети наследодателя;
- его нетрудоспособные супруг и родители, а также лица, находящиеся у него на иждивении.

Если говорить о нетрудоспособных иждивенцах, то для наследования имеет значение срок пребывания на содержании у наследодателя, который составляет не меньше одного года до его смерти и открытия наследства. Также немаловажным фактором является их совместное проживание, но только в том случае, когда указанные лица не входят в число наследников ни одной из семи очередей.

Они могут наследовать и как самостоятельные наследники восьмой очереди (статья 1148 ГК РФ).

Назовем случаи, когда представляется возможным наследование по закону. Это происходит, если:

- наследодатель не оставил завещания;
- завещательное распоряжение составлено только на часть дома;
- наследники по завещанию не приняли наследство (отказались от него, были признаны судом недостойными, пропустили установленный законом срок и т.д.);
- завещание признано недействительным в судебном порядке или в силу своей ничтожности.

Наследство открывается нотариусом после смерти наследодателя по его последнему месту жительства, а если оно неизвестно, то по месту расположения наследуемого дома. Для его принятия законодательством предусмотрен шестимесячный срок, который желательно соблюдать, так как в случае пропуска восстанавливать его придется в судебном порядке.

Родственники, претендующие на получение наследства, должны подать нотариусу заявление о его принятии или о выдаче им свидетельства о праве на наследование дома. К заявлению прилагаются необходимые документы и справки, после проверки которых нотариус определяет окончательный круг наследников, их доли в наследуемом имуществе, оформляет свидетельство и выдает его заявителям.

Если наследников по закону несколько, они наследуют каждый свою долю, и дом в результате переходит к ним в общую долевую собственность. Они вправе его разделить или выделить из него доли, но для этого сначала должны заключить соглашение согласно правилам статей 158–164 ГК РФ, регламентирующим форму сделок. Сделать это можно только после получения свидетельства о праве на наследство дома.

Данное соглашение облачается в письменную форму. Этим документом наследники могут:

- изменить размеры долей, которые им принадлежат по закону;
- передать дом в собственность одному из них;
- разделить жилое помещение в натуре, несмотря на несоответствие стоимости разделенных частей причитающимся долям;
- предусмотреть денежную или иную компенсацию за такое несоответствие.

Возможна ситуация, когда жилой дом, полученный в наследство, нельзя разделить в натуре. Тогда **преимущественным правом** на его получение будут иметь наследники, которые совместно с наследодателем владели правом общей собственности на него, а также те, кто в нем проживал на момент его смерти и открытия наследства и не имеет другого жилья для проживания.

Завещание на наследование дома может быть составлено как в пользу одного лица, так и в пользу нескольких лиц, независимо от того, находятся они в каких-либо родственных связях с завещателем или нет (статья 1116 ГК РФ). Наследовать может даже наследник, которого суд признал недостойным, но только в том случае, если он будет указан в завещании уже после утраты права на наследование по закону.

При наследстве дома по завещательному распоряжению процедуру его оформления совершают либо сами наследники, либо указанный в завещании исполнитель. Как и в случае наследования по закону, нотариусу по месту открытия наследства подается заявление о его принятии или выдаче свидетельства о праве на него, которые между собой равнозначны. Вместе с другими обязательными документами нотариусу предоставляется и само завещание, которое проверяется на действительность.

Распоряжения по наследованию дома, указанные в завещательном документе, зависят исключительно от волеизъявления его собственника, который назначает правопреемников, распределяет доли между ними, лишает определенных лиц права на наследство. Но такая свобода завещания ограничивается существованием лиц, имеющих законное право на обязательную долю в наследуемом жилье (статья 1149 ГК РФ), и она составляет не меньше половины той, которая причиталась бы им при наследовании дома по закону.

Приведем пример. Гражданка Д. завещала частный дом в пользу своего сына. После ее смерти он обратился в нотариальную контору с завещанием и соответствующим заявлением о выдаче свидетельства о праве на наследование завещанного ему дома. Заявление о принятии наследства по закону подал и муж покойной, являющийся пенсионером. В результате оформления документов оказалось, что у гражданки Д. есть еще две взрослые дочери, одна из которых инвалид с детства.

В данной ситуации муж и дочь-инвалид вправе претендовать на обязательную долю в наследуемом доме, так как являются нетрудоспособными иждивенцами. Она составит по 1/6 доли каждому из них. Сыну по завещанию достанется оставшаяся часть — 2/3 доли [6]. Если указанный дом был приобретен супругами в браке и являлся их совместной собственностью, то переживший свою жену муж-пенсионер, кроме обязательной доли в завещанном доме, имеет право собственности на его половину. Тогда

наследованию по завещанию будет подлежать только половина дома, принадлежавшая умершей гражданке Д. Следовательно, доли обязательных наследников и доля сына по завещанию будут составлять 2 по 1/16 и 3/8 соответственно.

Бывают случаи, когда завещатель **не указывает конкретные доли** наследователей в их абсолютном выражении (1/2, 1/4 и т.д.). Тогда считается, что дом **завещан им в равных долях** и после принятия наследства поступает в их общую долевую собственность. Как и в случае наследования по закону, наследники по завещанию смогут его разделить или выделить из него принадлежащие им доли, заключив между собой соответствующее соглашение, но только после того, как получат свидетельство о праве на наследство.

Завещая определенные доли, наследодатель в завещании может указать, какая конкретно часть жилого дома кому из наследников достанется в пользование. Это предотвращает возможные споры между ними при принятии наследства и позволяет сделать процесс наследования мирным.

Принятие в наследство частного жилого дома неразрывно связано с наследованием земельного участка, на котором он расположен. При этом участок должен находиться в собственности наследодателя или принадлежать ему на праве пожизненного наследуемого владения. В пункте 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации четко сказано, что отчуждение дома, расположенного на участке земли, которым владеет то же лицо, **проводится вместе** с ним. И наоборот, данной статьей не допускается отчуждение земельного участка без расположенного на нем дома, если оба объекта недвижимости принадлежат одному лицу.

Когда совершается наследование по закону, никаких коллизий не возникает, что нельзя сказать про случаи наследования по завещанию. На практике довольно часто бывает, что завещательное распоряжение составлено только на жилое строение. В результате оно переходит одному лицу, а земля наследуется другим лицом— наследником по закону. Или дом и земельный участок завещаются разным наследникам [7].

Не вдаваясь в подробности противоречий, которые содержатся в гражданском и земельном законодательстве, можно сказать, что судебная практика в данном вопросе опирается на статью 130 ГК РФ, трактующую земельный участок и строение на нем как **самостоятельные объекты права собственности**. Поэтому указанные завещания суды признают действительными, а выход из таких ситуаций они находят либо в определении порядка пользования участками земли, либо в приобретении собственником одного из объектов недвижимости другого, или наоборот [8].

Подача нотариусу заявления о принятии наследства, состоящего из земельного участка и дома, расположенного на нем, требует от наследника предоставления ряда документов:

1) свидетельств:

— о смерти наследодателя;

— о праве собственности на оба объекта недвижимости;

2) документов:

— удостоверяющих личность наследника (паспорт);

— подтверждающих степень родства наследника и наследодателя (при наследовании по закону);

3) справку о последнем постоянном месте жительства умершего, в которой должны быть указаны все зарегистрированные на момент его смерти граждане, а также дата его выписки;

4) завещательное распоряжение (при наследовании по завещанию).

Для оформления и выдачи свидетельства о праве на наследство дополнительно потребуются такие документы:

— кадастровый паспорт на дом и на земельный участок;

- выписка из ЕГРН об отсутствии или наличии обременения на нем (ареста, залога);
- и другие (по требованию нотариуса) [9].

Закключение. Рассмотренные выше положения земельного законодательства дают основания полагать, что принятые в нем изменения будут способствовать повышению гарантий прав граждан и юридических лиц на получение земельных участков из государственных или муниципальных земель, уменьшению сроков получения таких земельных участков, а также рациональному использованию земель, необходимости строгого соблюдения выработанных положений об институте наследственного права в Российской Федерации.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации [принят Государственной Думой 21 октября 1994 года] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 24.10.17).
2. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер.закон [принят Государственной Думой 10 июня 2014 года, одобрен Советом Федерации 18 июня 2014 года] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_164516/ (дата обращения: 24.10.17).
3. Земельный кодекс РФ (ред. от 29.07.2017) : [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года, одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 24.10.17).
4. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон : [принят Государственной Думой 26 июня 2002 года, одобрен Советом Федерации 10 июля 2002 года] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (дата обращения: 24.10.17).
5. Тихомиров, Ю.А. Правовое регулирование: теория и практика / Ю. А. Тихомиров. — Москва : Формула права, 2010. — 400 с.
6. Чешев, А. С. Земельное право с основами гражданского и административного права / А. С. Чешев, О. В. Погребная, К. В. Тихонова. — Ростов-на-Дону : РГСУ, 2012. — 288 с.
7. Градостроительный кодекс РФ : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года, одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года] [Электронный ресурс] / КонсультантПлюс. — Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 24.10.17)
8. Чубаров, В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В. В. Чубаров. — Москва : Статут, 2006. — 336 с.
9. Чешев, А. С. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров / А. С. Чешев, О. В. Погребная, К. В. Тихонова. — Ростов-на-Дону : Феникс, 2015. — 429 с.

Bibliography

1. The civil code of the Russian Federation [is adopted by the State Duma on October 21, 1994] [An electronic resource] / ConsultantPlus. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (date of the address: 24.10.17).
2. About introduction of amendments to the Land code of the Russian Federation and separate acts of the Russian Federation: feeder. the law [is adopted by the State Duma on June 10, 2014, the electronic resource] / ConsultantPlus is approved by the Federation Council on June 18, 2014] [. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_164516/ (date of the address: 24.10.17).
3. The land code of the Russian Federation (an edition from 7/29/2017): [it is accepted by the State Duma on September 28, 2001, the electronic resource] / ConsultantPlus is approved by

the Federation Council on October 10, 2001] [. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (date of the address: 24.10.17).

4. About land turnover of agricultural purpose: feeder. law: [it is accepted by the State Duma on June 26, 2002, 20002 years] [The electronic resource] / ConsultantPlus is approved by the Federation Council on July 10. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (date of the address: 24.10.17).

5. Tikhomirov, Yu. A. Legal regulation: theory and practice / Yu.A. Tikhomirov. — Moscow: The formula is right, 2010. — 400 pages.

6. Cheshev, A.S. The land right with fundamentals of civil and administrative law/ A.S. Cheshev, O.V. Pogrebnaya, K.V. Tikhonova. — Rostov-on-Don: RGSU, 2012. — 288 pages.

7. Town-planning code of the Russian Federation: [it is accepted by the State Duma On December 22, 2004, the electronic resource] / ConsultantPlus is approved by the Federation Council on December 24, 2004] [. — Access mode: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (date of the address: 24.10.17)

8. Chubarov, V. V. Problems of legal regulation of the real estate / V.V. Chubarov. — Moscow: Statute, 2006. — 336 pages.

9. Cheshev, A.S. Legal support of land management and inventories/ A.S. Cheshev, O.V. Pogrebnaya, K.V. Tikhonova. — Rostov-on-Don: Phoenix, 2015. — 429 pages.

Елена Николаевна Кадырова – кандидат экономических наук, ассистент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Elena Nikolaevna Kadyrova — is Candidate of Economic Sciences, the assistant to «Economy of Environmental Management and Inventory» department of the Don state technical university.

Кристина Александровна Шам – студентка кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Christina Aleksandrovna Sham - is the student of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

Сергей Александрович Жирёнкин - студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Sergey Aleksandrovich Zhiryonkin - is the student of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 201-91-66; e-mail: kafkadastra@yandex.ru
