**ВВЕДЕНИЕ**

Современное гражданское и земельное законодательство сформировало организационно-правовой механизм определения и установления порядка наследования объектов недвижимости. 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 путем наследования.

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 наследования с недвижимостью в отношении физических и юридических лиц.

Целью данной работы является исследование особенностей наследования недвижимого имущества физическими и юридическими лицами в Российской Федерации.

Исходя из поставленной цели, в рамках данной работы предполагается решение следующих задач:

- рассмотрение недвижимого имущества как объекта наследования;

- изучение понятия и особенностей института наследования;

- определение видов наследования: наследование по закону, наследование по завещанию;

- анализ отличий в наследовании физическими и юридическими лицами;

- исследование особенностей наследования недвижимого имущества юридическими лицами;

- выявление проблем реализации прав наследования недвижимого имущества физическими и юридическими лицами;

- разработка направлений развития института наследования недвижимого имущества в российском гражданском праве.

Объектом исследования в работе выступает недвижимое имущество.

Предмет исследования в работе составляет право наследования физическими и юридическими лицами.

В данной работе были использованы следующие работы в области исследования права наследования недвижимого имущества: Алексеева В.А., Алексеева С.В., Бакуменко Н. С. Бошкаевой А. Г., Мироненко Л. А., Бегичева А. В., Блинкова О.Е., Богуна И. А., Вавилина Е. В., Гришаева С.П., Дворского Г.Ю., Журавлева И.В., Казанцевой А. Е., Крашенинникова П. В., Лапача В. А., Ханси Д. В., Чубарова В. В. и др.

Теоретической и методологической основой данной работы стали труды ведущих отечественных и зарубежных специалистов, раскрывающие общие вопросы наследования в соответствии с законодательством РФ, особенности наследования недвижимого имущества физическими и юридическими лицами в РФ.

При проведении исследования настоящей темы использовались методы анализа и синтеза, логический, сравнительный, системно-структурный.

Структура работы представлена введением, тремя главами, заключением и библиографическим списком. Первая глава посвящена исследованию общих вопросов наследования в соответствии с законодательством РФ. Вторая глава направлена на анализ особенностей наследования недвижимого имущества физическими и юридическими лицами в РФ. Третья глава содержит перечень выявленных в ходе анализа проблем и направлений развития института наследования недвижимого имущества в российском гражданском праве.

1. **НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НАСЛЕДОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ**

**1.1. Понятие и особенности института наследования**

Принятие части третьей Гражданского кодекса РФ послужило впервые в истории отечественного права раскрыть понятие наследования в законе. В ст. 1110 ГК РФ дано общее понятие наследования, переход совокупности имущественных отношений умершего к другим лицам.

Институт наследования основан на правопреемстве, т.е. на переходе прав и обязанностей, принадлежащих одному лицу, к другому лицу (другим лицам).

Из этого следует, что по общему правилу никакие иные институты гражданского права, кроме института наследования, не могут быть использованы для регулирования правопреемства в имуществе умершего. Как известно, правопреемство может быть общим и специальным. Наследование относится к общему правопреемству: наследственное имущество переходит к наследникам в порядке универсального правопреемства[[1]](#footnote-1). Однако из установленного общего правила возможны и отдельные изъятия, предусмотренные нормами ГК РФ и иными федеральными законами.

В римском праве получили дальнейшее развитие нормы, которые позднее были объединены в институты наследования:

– институт универсального правопреемства;

– институт наследования по завещанию;

– институт наследования по праву представления;

– институт недостойных наследников;

– институт наследственных долей.

Основные институты наследования, выработанные римским правом, были восприняты гражданским правом новых народов и составляют до сих пор основу наследования капиталистических государств. Более того, римскому праву современные законодательства обязаны и самим понятием наследования, как универсального преемства, в силу которого на наследника не только переходят в качестве единого комплекса, все имущественные права и обязанности наследодателя, но и возлагается ответственность своим имуществом за долги наследодателя, создается своего рода продолжение в лице наследника.

Наследодателем именуется умерший (либо объявленный умершим) гражданин, после смерти которого остается наследство. При этом не учитывается ни гражданство умершего, ни существовавший у него объем дееспособности, важным остается лишь то, что при жизни гражданин имел имущество, которое может перейти по наследству к другим лицам.

ГК РФ определены лица, которые могут быть наследниками. Согласно ст. 1116 ГК наследниками могут быть граждане, которые находятся в живых на день открытия наследства, а также граждане, зачатые наследодателем при его жизни и те, которые были рождены живыми после открытия наследства.

Юридические лица могут наследовать только по завещанию. Такие юридические лица обязательно должны юридически существовать на момент открытия наследства. Российская Федерация может быть наследником, как по завещанию, так и по закону.

Наследуемое имущество, на которое в силу определенных обстоя- тельств не могут претендовать (или отказываются от получения) наследники умершего, называется вымороченным (ст. 1117, ст. 1158 ГК РФ).

Вместе с тем имущество, которое наследуется, может переходить не только к наследникам, но и к другим лицам. Однако это не означает, что какие-либо другие лица, кроме наследников, могут быть субъектами наследственного правопреемства. Примером вышеизложенного может послужить завещательный отказ (легат), по сути которого наследник выступает в роли исполнителя обязательства имущественного характера в пользу третьих лиц (ст. 1137 ГК РФ)[[2]](#footnote-2). Однако следует помнить, что даже в подобных случаях субъектами наследственного правопреемства считаются только наследники как прямые правопреемники умершего. Отказополучатели здесь выступают лишь в роли кредиторов самих наследников.

Согласно ГК РФ (ч. 1 ст. 1112) состав наследственного имущества ограничивается четырьмя видами объектов: вещи; имущественные права; имущественные обязанности; иное имущество.

Вещи включаются в состав наследства в том случае, если наследодатель имел на них определенное вещное право. Если у наследодателя отсутствует право на вещь, такая вещь не может быть включена в наследственную массу[[3]](#footnote-3).

В состав наследства могут также входить иные имущественные права, и прежде всего, права обязательственные (права арендатора недвижимого имущества - п. 2 ст. 617 ГК РФ; права заимодавца по договору займа и т.п.), корпоративные (например, права акционера на участие в управлении обществом; права участника общества с ограниченной ответственностью в случаях, когда переход таких прав не исключается в учредительных документах общества, - п. 6 ст. 93 ГК РФ), а также права исключительные (например, право использования фирменного наименования или знака обслуживания)[[4]](#footnote-4).

Юридический факт, порождающий возникновение наследственных правоотношений - это открытие наследства. Смерть гражданина – момент возникновения наследственных правоотношений. Если суд наследодателя умершим, то днем открытия наследства считается день, в который такое решение суда вступает в законную силу.

Объектом наследственных правоотношений являются вещи, имущественные права, имущественные обязанности, иное имущество. Однако соответствии с ГК РФ не допускается наследование доли в праве на получение ренты по договору пожизненной ренты; права ссудополучателя по договору безвозмездного пользования, имущество, возвращаемое наследникам реабилитированных лиц[[5]](#footnote-5).

Институт наследственного права имеет свой особый предмет и метод правового регулирования.

Предмет института наследственного права – это регулируемый и охраняемый нормами закона круг правовых отношений, которые опосредуют переход имущества умершего лица к его наследникам.

Участниками регулируемых наследственным законодательством отношений являются граждане и юридические лица. Сложная внутренняя структурированность института наследственного права обусловлена особенностями его предмета регулирования и объемной постоянно расширяющейся системой источников института наследования.

Институту наследственного права присущи только ему свойственные принципы. Собственное значение подотраслевых принципов состоит в том, что они в дополнение к отраслевым гражданско-правовым принципам выражают особенности той или иной подотрасли.

Существует достаточно много подходов к пониманию принципов наследования. Например, В. В. Чубаров наряду с общими принципами – демократизм, материальная заинтересованность, выделяет следующие:

– непосредственную связь и зависимость наследования от допускаемых видов индивидуальной собственности граждан;

– семейно-родственный характер наследования; материально- обеспеченное назначение наследования[[6]](#footnote-6).

П. В. Крашенинников к принципам наследования относит:

1) использование наследственного имущества для обеспечения нетрудоспособных родственников и супруга умершего;

2) признание права наследования по закону за наиболее близкими наследодателю лицами;

3) признание права наследования по закону на предметы домашней обстановки и обихода за наследниками, имевшими хозяйственно- трудовую деятельность с этим имуществом;

4) свободу завещания;

5) полное равенство супругов;

6) равенство наследственных долей при наследовании по закону[[7]](#footnote-7).

Наибольший интерес представляет наследование недвижимости ввиду значительной стоимости и наличия круга спорных вопросов и коллизий в действующем законодательстве.

**1.2. Недвижимое имущество как объект наследования**

Объекты недвижимости являются для большинства граждан нашей страны наиболее ценными вещами в составе их имущества. Именно судьбу недвижимого имущества граждане в первую очередь стремятся определить в завещаниях, именно недвижимость чаще всего выступает предметом судебных споров, возникающих по поводу наследства. Эти обстоятельства определяют необходимость не установления особого порядка нотариального оформления наследственных прав на недвижимость.

Гражданское законодательство достаточно полно определяет виды имущества, давая не только определение, но указывая, как связаны возможности различного использования с каждым видом. Начальную классификацию имущества (вещей) даёт статья 6 Гражданского Кодекса

Российской Федерации (далее ГК РФ)[[8]](#footnote-8).

Недвижимое имущество объединено принципом невозможности перемещения (согласно статье 130 ГК РФ), а также отчуждением только совместно с соответствующей территорией. В соответствии со статье 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

Законом к недвижимым вещам может быть отнесено, и иное, имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий и сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий и сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Наследование недвижимости, как и другого имущества, обеспечивается путем его принятия.

Оно производится фактически – человек заботится о нем, оплачивает налоги, не услуги, занимается ремонтом, использует его или живет в нем и т. д.

Другой способ – обращение к нотариусу с заявлением о принятии. Если по ким-то причинам не получается лично посетить контору нотариуса, направляется заявление по почте или присылается представитель (ст.23 «Методические рекомендации по оформлению наследственных прав» (не утв. Правлением ФНП 28.02.2006)

Итоговый документ, составляемый нотариусом, – свидетельство о наследстве. Оно выдается не раньше, чем пройдет 6 не месяцев после смерти собственника имущества. Получение свидетельства о наследстве - право, а не обязанность преемника . В документе указываются: паспортные данные наследников; сведения об имуществе, которое нотариус признал частью наследства; доли каждого из наследников. Надо отметить, что наследники вправе подписать между собой соглашение, в котором перераспределить имущество.

В 2016 году в Гражданский Кодекс Российской Федерации были, внесены существенные изменения, касающиеся наследования, и наследственных правоотношений.

Сократился общий срок государственной регистрации прав собственности недвижимого имущества – квартиры, дома, земельного не участка и т. д. Ранее он составлял 20 дней, тогда как сегодня его длительность составляет 18 дней. Отсчет этого периода начинается с подачи в соответствующий орган пакета необходимой документации и заявления[[9]](#footnote-9).

Внесены уточнения норм для отказа в случае требования исправления ошибок технического характера при государственной регистрации прав собственности недвижимости. Ранее подобные нормы не могли становиться даже поводом для отказа в исполнении судебных решений ввиду сомнений в их законности из-за наличия таких ошибок. Сегодня правоустанавливающие документы на недвижимость проверяются для определения факта отсутствия причин для отказов в государственной регистрации прав собственности, но не для установления их юридической силы.

У граждан появилась возможность подавать заявления и пакет необходимых документов для регистрации прав собственности на недвижимость – квартиру, дом, землю и не т. д. — в электронном варианте. Таким образом, граждане получили возможность не участвовать в этой процедуре дистанционно. На сегодня это одно из наиболее важных и удобных новшеств.

С 29 декабря 2015 года уже вступил в силу Федеральный закон, затрагивающий порядок продажи недвижимости, полученной по наследству, а с 1 января 2017 года вступает в действие другой законодательный акт, к новациям закона «О государственной регистрации недвижимости» можно отнести введение единой учетно-регистрационной процедуры (это означает, что у граждан появилась возможность подать одно заявление на регистрацию прав и кадастровый учет), а также сокращение сроков оказания услуг[[10]](#footnote-10).

Таким образом, можно отметить, что регулирование наследственных правоотношений традиционно строится на сочетании интересов не только отдельной личности, но общества государства в целом. Третья часть Гражданского кодекса Российской Федерации значительно модернизировала институт наследования, в связи, с чем правовое регулирование наследственных правоотношений поднялось на качественно новый уровень развития. Тем не менее, несмотря на ряд положительных нововведений, проблем в гражданско- правовом регулировании наследственных правоотношений, в том числе в отношении наследования недвижимого имущества, по- прежнему остается немало.

**1.3. Нормативно-правовое регулирование наследования недвижимого имущества**

К законодательным актам в области наследования недвижимого имущества, можно отнести следующий перечень нормативных актов, которые следует объединить в несколько уровней:

Первый уровень – Конституция, ст. 35 – данной статьей гарантируется право наследования.

 Наследование является одним из производных способов приобретения права собственности гражданами, юридическими лицами, а также публичными образованиями. Вопросы наследования регулируются частью третьей Гражданского кодекса РФ, которая составляет второй уровень.

Вопросам наследования в ГК РФ посвящен пятый раздел «Наследственное право». Глава 61 содержит общие положения о наследовании, а именно основания наследования, состав наследства, порядок открытия наследства (время и место).

В гражданском законодательстве РФ предусмотрено два основания наследования: наследование по завещанию (глава 62) и наследование по закону (глава 63).

Глава 64 ГК РФ содержит процедуру приобретения наследования: регламентируются способы и сроки наследования, способы отказа от наследства, порядок раздела наследства, меры по охране наследства, а так же вопроса ответственности наследников по долгам наследодателя.

Глава 65 ГК РФ содержит порядок наследования отдельных видов имущества:

- права, связанные с участием в хозяйственных товариществах и обществах, производственных кооперативах;

- права, связанные с участием в потребительском кооперативе;

- предприятия;

- имущество члена крестьянского (фермерского) хозяйства;

- вещи, ограниченно оборотоспособные;

- земельные участки;

- невыплаченные суммы, предоставленные гражданину в качестве средств к существованию;

- имущество, предоставленное наследодателю государством или муниципальным образованием на льготных условиях;

- государственные награды, почетные и памятные знаки.

В п. 2 ст. 1110 ГК РФ указано, что в случаях, предусмотренных законом, отношения по наследованию могут регламентироваться иными правовыми актами, которые составляют третий уровень нормативно-правового регулирования наследования относительно вопросов наследования недвижимости[[11]](#footnote-11). В их числе необходимо назвать:

1) указы Президента РФ - например, Указ от 16.05.1997 N 485 «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами»[[12]](#footnote-12).

2) постановления Правительства РФ - в частности, Постановление Правительства РФ N 350 «Об утверждении предельного размера вознаграждения по договору хранения наследственного имущества и договору доверительного управления наследственным имуществом»[[13]](#footnote-13).

Исключительно важная роль в обеспечении правильного, и единообразного применения нормативно-правового института наследования отводится разъяснениям высших судебных инстанций РФ, содержащимся в актах Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ, хотя они и не относятся к источникам наследственного права в строгом смысле слова, будучи актами интерпретационными (актами толкования права).

В то же, время нельзя не отметить, что даже высшие судебные инстанции порой выходят за пределы своих полномочий, и на деле становятся творцами новых правовых норм. С одной стороны, само по себе это не всегда плохо - как известно, право «не успевает» за жизнью и правоприменителям волей-неволей приходится восполнять лакуны в регулировании постоянно развивающихся общественных отношений. С другой стороны, нам известны случаи, когда позиция высших судов в вопросе толкования наследственного закона является совершенно неверной[[14]](#footnote-14).

Таким образом, системность и комплексность права наследования демонстрирует широкую нормативно-правовую базу регулирования института наследования: непосредственно процедуры наследования, виды наследования, наследование отдельных видов имущества и другие вопросы.

**Источники по 1 главе**

1. Гражданский кодекс РСФСР от 31 октября 1922 г. // СУ РСФСР. 1922. № 71, ст. 904. (утратил силу).
2. Гражданский кодекс РСФСР от 11 июня 1964 г. // Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24, ст. 407. (утратил силу).
3. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик 1991 (утв. ВС СССР 31 мая 1991 № 2211-1) // Ведомости СНД и ВС СССР. 1991. № 26, ст. 733.
4. Федеральный закон от 14 мая 2001 г. № 51-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в статью 532 Гражданского кодекса РСФСР» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 21, ст. 2060.
5. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_182661/
6. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ. Часть третья // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 49, ст. 4552.
7. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. // Российская газета. 1993. № 49.
8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"// Бюллетень Верховного Суда РФ", N 8, август, 2015.
9. Постановление Правительства РФ от 27.05.2002 N 350 "Об утверждении предельного размера вознаграждения по договору хранения наследственного имущества и договору доверительного управления наследственным имуществом". – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_36848/
10. Указ Президента РФ от 16.05.1997 N 485 (ред. от 26.03.2003, с изм. от 12.05.2016) "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами". – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_14437/
11. Алексеев В.А., Алексеев С.В. Некоторые вопросы оформления наследственных прав на объекты недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2015. - N 1.- С.3-6
12. Бакуменко Н. С. Бошкаева А. Г., Мироненко Л. А. Совершенствование государственной регистрации прав на недвижимое имущество. // Ростовский научный журнал. - 2017. - С. 54-59.
13. Бегичев А. В. Наследование предприятия М.: Волтерс Клувер. - 2013. - 128 с.
14. Блинков О.Е. Российский наследственный закон: новое толкование от Верховного Суда Российской Федерации // Наследственное право. 2014. - N 3. - С. 4.
15. Богун И. А. Специфика наследования предприятия как имущественного комплекса // Молодой ученый. - 2016. - №6. - С. 597-602.
16. Гришаев С.П. Наследственное право: учебное пособие. М.: Проспект, 2014. - 192 с.
17. Дворский Г.Ю. Правовое регулирование наследования объектов недвижимости в Российской Империи (30-е гг. XIX – начало XX ВВ.): автореф. дис. ... нд. юрид. наук. СПб., 2013.- 18 с.
18. Казанцева А. Е. К вопросу о возможных наследниках по закону // Наследственное право. – 2016. – № 3. – С. 15-18.
19. Крашенинников П. В. Наследственное право. – М.: Статут, 2016. – 207 с.
20. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. СПб. : Издательство «Юридический центр Пресс». - 2015.-542 с.
21. Наследственное право: учебник для магистров / Абраменков М. С., Чугунов П. В.; отв. ред. В. А. Белов. – М.: Издательство Юрайт, 2013. – 423 с.
22. Ханси Д. В. Исторические аспекты наследования (в дореволюционной, советской и современной России) // Молодой ученый. 2015. - № 12.- С. 217-224.
23. Чубаров, В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В. В. Чубаров. — Москва : Статут, 2014. — 336 с.
1. Алексеев В.А., Алексеев С.В. Некоторые вопросы оформления наследственных прав на объекты недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2015. - N 1.- С.3-6 [↑](#footnote-ref-1)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ. Часть третья // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 49, ст. 4552. [↑](#footnote-ref-2)
3. Гришаев С.П. Наследственное право: учебное пособие. М.: Проспект, 2014. - 192 с. [↑](#footnote-ref-3)
4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ. Часть третья // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 49, ст. 4552. [↑](#footnote-ref-4)
5. Крашенинников П. В. Наследственное право. – М.: Статут, 2016. – 207 с. [↑](#footnote-ref-5)
6. Чубаров, В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В. В. Чубаров. — Москва : Статут, 2014. — 336 с. [↑](#footnote-ref-6)
7. Крашенинников П. В. Наследственное право. – М.: Статут, 2016. – 207 с. [↑](#footnote-ref-7)
8. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ. Часть третья // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 49, ст. 4552. [↑](#footnote-ref-8)
9. Бакуменко Н. С. Бошкаева А. Г., Мироненко Л. А. Совершенствование государственной регистрации прав на недвижимое имущество. // Ростовский научный журнал. - 2017. - С. 54-59. [↑](#footnote-ref-9)
10. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_182661/ [↑](#footnote-ref-10)
11. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 ноября 2001 г. №146-ФЗ. Часть третья // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 49, ст. 4552. [↑](#footnote-ref-11)
12. Указ Президента РФ от 16.05.1997 N 485 (ред. от 26.03.2003, с изм. от 12.05.2016) "О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами". – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_14437/ [↑](#footnote-ref-12)
13. Постановление Правительства РФ от 27.05.2002 N 350 "Об утверждении предельного размера вознаграждения по договору хранения наследственного имущества и договору доверительного управления наследственным имуществом". – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_36848/ [↑](#footnote-ref-13)
14. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. СПб. : Издательство «Юридический центр Пресс». - 2015.-542 с. [↑](#footnote-ref-14)