

«Прошу разъяснить следующий вопрос. Наследодатель, умерший в 2004 году, имел на праве постоянного бессрочного пользования земельный участок в садоводческом товариществе. Садовый домик сгорел в 2001 году. На каком законном основании могут пользоваться этим участком наследники — жена и дети, если на момент смерти право бессрочного пользования не наследовалось? Какие меры необходимо принять наследникам, чтобы оформить земельный участок в собственность?».

Валерия Нариханова, г. Омск

Согласно ст. 216 ГК РФ право постоянного бессрочного пользования относится к вещному праву. Вследствие чего лицо, обладающее данным правом, может только владеть и пользоваться земельным участком, но не распоряжаться им (т.е. оно не может его продать, подарить и т.д.). Данное положение также закрепляется п. 4 ст. 20 Земельного кодекса РФ, который указывает, что граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе ими распоряжаться.

С вступлением в действие ЗК РФ 30 октября 2001 года право бессрочного пользования не предоставляется физическим и юридическим лицам. В то же время право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, возникшее у граждан до введения ЗК РФ, сохраняется. Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» гражданам была предоставлена возможность переоформить земельные участки, принадлежащие им на праве постоянного (бессрочного) пользования, в собственность.

Переоформление садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями граждан права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками осуществляется в порядке, установленном ст. 28 Федерального закона от 15.04.98 N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Тем не менее, переоформление указанного права не распространяется на наследников такого владельца. Это объясняется тем, что право постоянного бессрочного пользования не входит в наследственную массу (ст. 1181 ГК РФ лишь предусматривает возможность наследования земельных участков, принадлежащих только на праве собственности и праве пожизненного наследуемого владения). Поэтому наследники лица, которому принадлежало право бессрочного

пользования, не могут претендовать на передачу им данного права в порядке наследования.

В то же время при надлежащем оформлении возведенная на таком земельном участке постройка (садовый домик) является собственностью наследодателя, на которую наследники могли бы претендовать, так же как и на пользование земельным участком в порядке ст. 271 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ. Более того, согласно п. 9.1 ст. 3 Закона N 137-ФЗ граждане, к которым перешли в порядке наследования или по иным основаниям права собственности на здания, строения и (или) сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, вправе зарегистрировать права собственности на такие земельные участки.

Скорее всего, исходя из смысла вопроса представляется, что все-таки пожар повлек за собой гибель вещи, а соответственно, и прекращение права собственности на садовый домик (п. 1 ст. 235 ГК РФ). Если бы пожар не привел к гибели вещи и, к примеру, дом подлежал восстановлению, то наследники могли бы претендовать на его наследование, а также, как мы уже рассмотрели выше, и на оформление в собственность земельного участка.

Поэтому единственным возможным вариантом приобретения наследниками данного земельного участка в собственность является заключение договора купли-продажи на общих основаниях, т.е. на возмездной основе.

Однако в кругу специалистов бытует мнение, что если в суде наследникам удастся доказать, что наследодатель перед смертью инициировал процесс приобретения в собственность земельного участка (т.е. начал переоформление земельного участка в собственность), то есть шанс признать в суде свои права и в дальнейшем переоформить такой участок в свою собственность. Так, к примеру, пошла судебная практика, признав за наследниками право на приватизацию жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

Подчеркнем, в данном случае наследникам необходимо заручиться доказательствами того факта, что наследодатель начал процедуру переоформления (т.е. это не должны быть голословные утверждения). К примеру, доказательством может быть соответствующее заявление, поданное наследодателем перед своей смертью в регистрирующий орган.

Тогда наследники смогут обратиться в суд за признанием за ними права на приватизацию (если наследодатель начал процесс приватизации, но не успел его закончить).