

Право пожизненного наследуемого владения по законодательству РФ



Для понимания того, считается ли гражданин пожизненным владельцем права собственности на участок земли, важно знать, в какое время он приобрел такой участок, и на основании какого действующего законодательного акта. В чем заключается право пожизненного наследуемого владения и использования ресурсов земли?

Что такое право пожизненного наследуемого владения земельным участком

В первую очередь стоит понять различия между правом пожизненного владения участком и правом собственности, которое распространяется на земельный участок или надел.

Смысл заключается в следующем, право владения не позволяет полностью распоряжаться ресурсами и самим земельным наделом, а право собственности подразумевает способность применять права.

На основании положений ГК РФ право пожизненного наследуемого пользования землей предполагает наличие следующих особенностей:

- Такой тип права действует лишь в отношении земли, подотчетной муниципалитетам или иным государственным структурам;
- Возможность применения права предполагается только для конкретных граждан;

- Такой статус земли подлежит обязательной регистрации в государственных органах в соответствии с Гражданским кодексом РФ и специальными нормативно-правовыми актами. Однако, если граждане приобрели или унаследовали право на пожизненное пользование земельным ресурсом в пределах установленного участка до принятия закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», то они не обязаны проводить процедуру фиксирования в государственных органах данного им права;
- Гражданин, за которым зафиксировано обсуждаемое право применения ресурсов земельного участка, может использовать его по прямому назначению для культивирования сельскохозяйственных растений, имеет возможность строить объекты недвижимости, в соответствии с нормами законов, регулирующих особенности возведения конструкций на земле, приобретать права собственности на построенные объекты, регистрировать их на свое имя.

А вот права распоряжаться земельным участком на основании своего желания у такого владельца нет в полном объеме, сохраняется лишь способность владельца передать участок по наследству для того, чтобы правопреемник продолжил использовать ресурсы участка на свое усмотрение в течение всей своей жизни. Естественно, любые предполагающие отчуждение собственности сделки не допускаются.

Существуют правовые основания, при достижении которых право гражданина на пожизненное наследуемое владение участком земли аннулируется:

- В случае самостоятельного отказа пользователя участка земли от его использования, применения и возделывания;
- В случае недобросовестного выполнения своих обязанностей по сохранению участка земли, несоблюдения норм пользования земельным участком намеренно;
- В случае покупки или иного приобретения указанного участка в полную собственность, если такое предусмотрено законом.

Все эти вопросы регулируются Земельным кодексом Российской Федерации, основной задачей которого является обеспечение постепенного процесса устранения такой формы собственности, так как после введения ЗК РФ такой формы собственности для вновь приобретаемой земли нет.

В современной России вступить в пожизненное применение владение землей допустимо лишь при правопреемстве участка по наследству. Это утверждение основано на факте прекращения в 1992 году путем выделения земли для граждан на условиях пожизненного владения.

В любом случае при получении земельного участка с пожизненным наследуемым правом владения в пользование, необходимо провести процедуру государственной регистрации недвижимого объекта, чтобы занести сведения об участке в ЕГРП.

Важный момент заключается в том, что после регистрации права на пожизненное пользование на участок земли в ЕГРП, гражданин имеет законную возможность приобрести земельный надел в собственность и в будущем получить на руки документ, который будет подтверждать право собственности в отношении конкретного земельного надела.

Надо понимать, что право на использование земли в течении всей жизни владельца является объектом гражданского законодательства и представляет собой определенный тип имущества, соответственно, подлежит передаче в наследство по завещанию с указанием конкретных наследников, или по закону.

При любом варианте правопреемства нужно понимать, что земельный участок с таким типом права пользования им полностью подпадает под все действующие нормы наследственного права.

Для того чтобы законодательно зафиксировать право собственности для данного типа земельного участка, необходимо предоставить в регистрирующие права на недвижимость органы следующие документы:

- Оригинал распоряжения муниципалитета или районной администрации о том, что на данный участок земли определено право пожизненного наследуемого владения;
- Кадастровый план участка земли;
- Оригинал кадастрового паспорта на земельный надел.

Данные документы необходимо привезти в региональное структурное подразделение Росреестра, а для того, чтобы документы приняли, нужно представить удостоверение личности и квитанцию об оплате государственной пошлины.

Обычно, забирать готовое свидетельство о регистрации собственности приходится не раньше чем через месяц.

Трудности при оформлении и дополнительные расходы могут ожидать владельцев земельных участков, которые выделялись в пожизненное пользование, но при этом не подвергались процедуре инвентаризации земли.

Для того чтобы исключить данную проблему, необходимо съездить в кадастровую палату с целью получения инструкции по проведению и стоимости проведения процесса межевания земельного участка, который планируется перевести в собственность.

Если указанный объект собственности правопреемник получает в процессе наследования, то необходимо соблюсти следующий порядок:

- Наследник вступает в право наследства в порядке и в срок, установленный государством, получая при этом свидетельство на право вступления в наследство;
- После получения свидетельства на право вступления в наследство через полгода наследник подает документы в Кадастровую палату с целью провести межевание земли и получить возможность переоформить унаследованный земельный участок;
- Наследник проходит процедуру оформления участка земли с ограниченными правами в полную собственность.

В законную силу Земельный кодекс РФ вступил в 2001 году, соответственно, все участки, переданные или унаследованные в пользование в статусе пожизненного наследственного владения до этого времени, постепенно будут переведены в статус собственности при наследственной смене правопреемников и последующей регистрации прав на землю в Росреестре.

Новые наделы земли не подразумевают такой вид права пользования, могут передаваться, продаваться или наследоваться в собственность правопреемника.

Так как право пожизненного использования земельного участка считается составной частью правовых отношений граждан в РФ, оно может быть прекращено.

Законом выделены три причины прекращения указанного права на землю:

- Отказ гражданина, обладающего указанным правом на землю, являться пользователем и владельцем участка земли;
- Экспроприация участка земли с одновременным прекращением права пользования;
- В случае оформления права собственности на этот земельный надел или любой другой.

Если владелец права пожизненного пользования землей по доброй воле отказывается от своего земельного участка. Он обязан явиться в администрацию муниципалитета, где получал данное право на участок земли, и составить заявление об отказе, обязательно приложив к заявлению все имеющиеся на руках межевые и кадастровые документы.

Чаще всего причиной самостоятельного отказа от земли является процедура приобретения именно этого участка земли в собственность, особенно часто встречается ситуация, когда на участке есть строение, находящееся в собственности гражданина, который управляет участком земли, и данный гражданин с применением права преимущественного приобретения переоформляет участок земли с ограниченными правами распоряжения в полную

собственность.

Кроме указанной причины, могут быть и другие, например, невозможность по состоянию здоровья владельцу проводить необходимые мероприятия по содержанию и использованию земли. Если владелец не намерен больше возделывать участок земли, то ему можно не обращаться в муниципалитет, по прошествии некоторого времени участок будет изъят за недобросовестное владение, и право пожизненного владения автоматически будет прекращено.

Изъятие участка проходит в соответствии с законодательством на основании наличия одной из двух причин:

- Если в интересах муниципалитета или государства изъять данный участок для передачи другому пользователю;
- Если участок обслуживается некорректно без соблюдения норм обеспечения содержания земельного надела.

При этом надо понимать следующее, если государство изымает участок земли для иных целей, то владельцу предоставляется на выбор равный участок земли, причем оформляется уже в собственность данного гражданина без ущемления в праве распоряжения землей.

Если участок изъят муниципалитетом по второй причине, то гражданин лишается земельного надела окончательно.

Чтобы изъять участок за некорректную эксплуатацию земли, необходимо доказать, что земля используется иррационально или не по целевому назначению:

- При использовании участка земли была нарушена экологическая обстановка, нанесен зафиксированный ущерб окружающей среде;
- Плодородный слой земли в период эксплуатации был разрушен и не подвергался восстановлению;
- Владелец намеренно не выполняет обязательные рекультивирующие работы на своем участке земли.

Прежде чем у владельца земельного участка изымают землю окончательно, ему по судебному решению дается предписание и срок на устранение выявленных нарушений использования земли.

И только в случае отказа выполнить предписание суда земельный надел изымается у пользователя. При этом за намеренную порчу земельного участка и плодородного слоя на нем суд может вынести решение о привлечении к уголовно ответственности владельца участка или привлечь к административной путем назначения штрафов, за неуплату которых может последовать уголовная ответственность.

Подводя итог, необходимо понять, что право пожизненного наследуемого владения землей постепенно оформляется в право собственности на землю на основании Земельного кодекса РФ, большинство владельцев этого права уже осуществили перерегистрацию земельных участков в собственность.

Если же еще остались граждане, кто является правообладателем такого участка с устаревшей формой пользования и владения землей, то им необходимо пройти процедуру регистрации прав на недвижимость в ЕГРП.