



## ЭКОЛОГИЯ, ЭКОНОМИКА И ПРАВО

**И.А. ШАРАПА**

---

### ОСОБЕННОСТИ НАСЛЕДОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В МЕЖДУНАРОДНОМ ЧАСТНОМ ПРАВЕ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

---

Традиционно в континентальной правовой доктрине наследование определяется как универсальное правопреемство, что предполагает непосредственный переход к наследнику всей имущественной массы, а также всех имущественных и некоторых неимущественных прав и обязанностей, в отношении которых допускается правопреемственность. Таким образом, при определении права, подлежащего применению к наследственным отношениям, следует иметь единую коллизионную норму (закон гражданства, последнего места жительства наследодателя и т.д.). Однако в действительности практически во всех правопорядках выделяется категория особого имущества, наследуемого по специальным правилам. Данное деление основывается на особой социальной, исторической, культурной, экономической, политической значимости того или иного вида имущества. Согласно точке зрения Л.Ф. Кичигина особым имуществом является “такое имущество и ценности, которые по праву государства, на территории которого они находятся, выделяются из основной наследственной массы и наследуются иначе, чем все остальное имущество, например, ценности валютного фонда страны, морские и речные суда частных компаний, внесенные в государственные реестры, паи в акционерных обществах и частных компаниях” [1, 159 – 160]. Правовой режим названного имущества устанавливается императивными или, в терминологии некоторых правоведов [2; 3], сверхимперативными нормами права. Они подлежат применению независимо от того, право какой страны будет избрано согласно коллизионной привязке для урегулирования того или иного отношения в целом. На наличие таких норм в белорусской правовой системе указывает ст. 1100 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее ГК РБ) [4, ст. 1100].

Императивные нормы в системе гражданского права не противоречат его общей диспозитивной направленности, а также принципам современного международного права. В частности, ст. 15 Гагской конвенции 1989 г. “О законе, применимом к наследованию имущества умерших лиц” устанавливает, что закон, применимый в соответствии с настоящей конвенцией, не влияет на применение любых норм закона государства, где расположены недвижимость, предприятие и прочие особые категории имущества, относительно которых нормы создают определенный наследственный режим в отношении к такому имуществу по экономическим, семейным и социальным соображениям.

Для защиты законных прав и интересов субъектов гражданских правоотношений решающее значение имеет порядок отнесения той или иной национальной нормы к императивным (сверхимперативным) нормам права. При отсутствии такого по-

рядка существует возможность субъективного расширительного толкования правоприменительным органом той или иной нормы как императивной, что в свою очередь будет нарушать правило правовой безопасности. Правовая норма может быть отнесена к императивным, во-первых, если в ней содержится прямое указание на ее императивность, во-вторых, если она определяет правовой режим имущества, которое национальным законодательством или вступившим в силу международным договором отнесено к особому имуществу. В литературе высказывалась и несколько иная точка зрения на эту проблему. В частности, В.П. Звекон предлагал относить норму права к императивным нормам, если она имеет особую значимость “для обеспечения прав и интересов участников гражданского оборота, охраняемых законом, что позволяет отнести к правилам такого рода гражданско-правовые установления, которые, оставаясь частью гражданского права, выражают публично-правовые интересы начал частного права” [2, 149]. При общеметодологической бесспорности такого подхода вызывает сомнения наличие оценочных суждений. Для обеспечения единообразной правоприменительной практики предпочтительнее руководствоваться однозначными формальными критериями, закрепленными на уровне законодательного акта. Указанный порядок необходимо прямо закрепить в нормативных правовых актах, в частности, в Гражданском кодексе, дополнив ст. 1100 ГК РБ ч. 1 следующего содержания: “Императивными нормами являются положения законодательных актов, которые прямо названы в качестве таковых или которые устанавливают особый правовой режим отдельных видов имущества” и считать соответственно части 1 и 2 названной статьи частями 2 и 3.

Исходя из специфики наследственного права, значение императивных норм в международном частном праве сводится к защите наиболее важных социально-национальных интересов, потребностей семьи при одновременном ограничении автономии воли наследодателя, сближении публичного и частного права. Императивные нормы применяются независимо от права, подлежащего применению в соответствии с коллизионной нормой [4, ст. 1100], и устанавливают изъятия из общего порядка наследования как по закону, так и по завещанию.

К наиболее распространенным видам особого имущества законодательства разных стран относят недвижимость. Особое положение недвижимого имущества, и прежде всего земли, обуславливалось тем, что она выступала в качестве важнейшего средства производства и источника существования. В истории человечества земля всегда имела приоритет, который объяснялся ее ограниченностью, а также политической и экономической значимостью. “Выделение недвижимости из другого имущества объясняется не только важностью для экономики страны имеющих естественных ресурсов, тесной связью другой недвижимости с земельными участками, но и тем, что к недвижимости относятся наиболее ценные и общественно важные объекты” [5, 2]. По этим причинам законодательства многих стран стремятся изъять недвижимое имущество из-под действия общих коллизионных норм, что приводит к расщеплению коллизионной привязки. Например, если наследодатель имел последнее место жительства на территории Украины, то в соответствии со ст. 1133 ГК РБ наследование будет осуществляться по украинскому законодательству. Однако в отношении недвижимого имущества, находящегося на территории Беларуси, будет применяться правовой режим, установленный белорусским законодательством. Данное положение подкрепляется и правилами международных договоров. Например, ст. 45 Конвенции, заключенной в рамках СНГ, гласит, что право наследования недвижимого имущества определяется по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой находится это имущество [6, ст. 375].

Понятие недвижимости раскрывается в ст. 130 ГК РБ, в соответствии с которой к недвижимым вещам относятся все объекты, прочно связанные с землей (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, здания, сооружения). Кроме того, выделяется группа объектов, которые хоть и не обладают указанными критериями, однако по правовому режиму также относятся к недвижимому имуществу — предприятие как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные, морские и суда внутреннего плавания, а также космические объекты [4, ст. 130]. Поскольку наследственное право является продолжением сложившихся в обществе имущественно-правовых отношений, постольку применительно к теме данной работы интерес будут представлять толь-

ко те имущественные объекты, которые могут находиться в частной собственности граждан. В соответствии с Конституцией Республики Беларусь в исключительной собственности государства находятся леса, недра, воды и земли сельскохозяйственного назначения. Следовательно, перечисленное имущество не может стать объектом наследственного правоотношения в Республике Беларусь. Однако если гражданин Беларуси, будучи наследником, приобретет названные имущественные объекты в собственность за границей в соответствии с иностранным законом, его имущественные права на них будут признаны и белорусским правом. В этом и состоит правило защиты приобретенных прав, которое базируется на общеконституционном принципе приоритета прав и свобод личности.

В наследовании недвижимого имущества в Республике Беларусь можно выделить общий и специальный правовой режим. Общий правовой режим предполагает, что наследование осуществляется в едином порядке, установленном белорусским законодательством независимо от гражданства наследника. В таком порядке наследуется имущество, приравненное к недвижимому (предприятия, речные и морские суда и т. д.), а также здания и строения.

Специальный правовой режим наследования закрепляет определенные ограничения свободы завещательного волеизъявления и наследственных прав лиц, не являющихся гражданами Республики Беларусь, а в отдельных случаях ограничения могут подвергаться и граждане Беларуси, постоянно проживающие за ее пределами. В частности, в соответствии со ст. 11 Кодекса Республики Беларусь о земле в частной собственности находятся земельные участки, приобретенные гражданами Беларуси, постоянно проживающими на ее территории или приравненными к ним [7, ст. 11]. Таким образом, иностранный гражданин не может приобрести указанное имущество в собственность. В случае, если он наследует земельный участок, то в соответствии с белорусским земельным законодательством производится отчуждение этого участка с выплатой иностранному наследнику денежной компенсации [7, ст. 58]. Размер ее определяется в соответствии с правилами, установленными для выкупа земельных участков в государственную собственность, т.е. по нормативным ценам, устанавливаемым правительством Республики Беларусь, на момент выкупа [7, ст. 54, 58]. Таким образом, ограничивается не только воля наследодателя-собственника по распоряжению принадлежащим ему имуществом, но и воля наследника, принявшего наследство.

Республика Беларусь как независимое суверенное государство вправе самостоятельно определять правовой режим отдельных видов социально значимого имущества. Но представляется, что в данном случае имеет место чрезмерное вмешательство государства в частноправовую сферу. Наследник лишен возможности каким-либо образом повлиять на размер причитающейся ему компенсации, что вряд ли согласуется с принципами современной рыночной экономики. Приоритетность прав белорусских граждан в отношении основного средства производства — земли — была бы достигнута и в том случае, если бы иностранному гражданину было предоставлено право свободной продажи унаследованного участка в течение определенного времени. В случае, если иностранный наследник по каким-либо причинам не воспользуется данным правом, по истечении установленного срока земельный участок должен быть выкуплен соответствующими государственными органами по нормативным ценам. Такой подход позволит гармонично сочетать интересы и цели государства как публично-правового субъекта с принципами диспозитивности и свободы воли, присущими частноправовой сфере.

Еще один аспект проблемы выплаты денежной компенсации за наследственные земельные участки негражданам Беларуси касается возмещения расходов, связанных с улучшением качества земли. В соответствии с ч. 6 ст. 54 Кодекса Республики Беларусь о земле право на такую компенсацию имеет только собственник при отсутствии с его стороны нарушений правил землепользования. Поскольку иностранные граждане и лица без гражданства не могут иметь земельные участки на праве собственности, постольку они не имеют право на указанные выплаты. Таким образом, существует изъятие из принципа универсальности правопреемственности наследственного правоотношения. Кроме того, такое положение не согласуется с одной из основных целей института наследственного права — сохранения семейного имущества, поскольку его часть, затраченная на повышение плодородия земельного участка, безвозмездно переходит государству.

Несколько шире правовые возможности в отношении земельных участков у иностранных граждан и лиц без гражданства, постоянно проживающих на территории Республики Беларусь, которые вправе по желанию вместо денежной компенсации получить унаследованный земельный участок в аренду при условии сохранения целевого назначения такого участка. Категория лиц, относящихся к постоянно проживающим в Беларуси иностранным гражданам и лицам без гражданства, определяется специальным законодательством. В частности, к постоянно проживающим иностранным гражданам и лицам без гражданства (иммигрантам) относятся лица, не являющиеся гражданами Республики Беларусь и получившие в установленном порядке разрешение на постоянное место жительства в Республике Беларусь (вид на жительство) [8]. Кроме того, к постоянно проживающим иностранцам белорусское законодательство приравнивает и лиц, получивших статус беженцев. Специальные правила в отношении возможности беженцев наследовать в Беларуси в законодательстве отсутствуют. А значит, они также могут стать арендаторами полученного в наследство земельного участка.

В действующих законодательных актах не содержится указаний на специальный порядок установления арендной платы в случае заключения соответствующего договора с иностранным наследником земельного участка, следовательно, применяется общий порядок. В данном случае объектом наследственного правоотношения является не имущество (земельный участок), а неимущественное право (право на заключение договора аренды). Складывается парадоксальная ситуация: вместо приращения имущества на стороне наследника, у последнего возникают обязанности уплачивать арендную плату в размере, определенном законодательством Республики Беларусь. Не совсем ясно, выступает ли иностранный наследник земельного участка правопреемником в отношении обязанностей наследодателя по уплате налоговых и неналоговых платежей, связанных с владением и использованием этим участком. В соответствии со ст. 40 Налогового кодекса налоговое обязательство умершего физического лица исполняется его наследником, принявшим наследуемое имущество умершего, в пределах стоимости наследуемого имущества и пропорционально доле в наследстве [9]. Поскольку объект наследственного правоотношения — неимущественное право, не имеющее стоимостного выражения, то обязательства наследодателя по уплате земельного налога должно быть признано безнадежной задолженностью и списано в порядке, установленном законодательством. Данный вывод не нашел законодательного закрепления, и на практике подобные ситуации могут быть решены правоприменительными органами не так однозначно.

Особый интерес применительно к институту наследования заслуживает анализ права пожизненного наследуемого владения землей. Действующее белорусское законодательство устанавливает, что гражданин Республики Беларусь, имеющий земельный участок в пожизненном наследуемом владении, при условии отсутствия строений и сооружений на нем может передать его по наследству [7, ст. 59]. Закономерно возникает вопрос, может ли унаследовать это неимущественное право в отношении названного объекта иностранный гражданин или лицо без гражданства. Принимая во внимание нормы Кодекса Республики Беларусь о земле, приходится констатировать, что субъектами указанного вещного права могут быть только граждане Беларуси независимо от места их постоянного проживания [7, ст. 16]. Следовательно, наследственное правоотношение с иностранным элементом, объектом которого является право пожизненного наследуемого владения земельным участком, возникнет при условии, что в качестве иностранного элемента выступает место составления завещания, или (и) юридический состав, послуживший основанием возникновения этого отношения.

При наличии на таком участке строений порядок наследования будет определяться белорусским законодательством (ст. 1134 ГК РБ), в соответствии с которыми строения переходят к иностранным наследникам без каких-либо ограничений [10, ст. ст. 8, 18, 21]. При этом затруднения вызывает определение правового режима земельного участка. С учетом норм п. 2 ст. 265 ГК РБ, а также ст. 55 Кодекса Республики Беларусь о земле наследник — белорусский гражданин — приобрел бы право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, т.е. право пожизненного наследуемого владения. Однако, как уже было отмечено, иностранные граждане и апатриды не могут быть субъектами названного права. Отсутствие в законодательстве специальных правил влечет необходимость примене-

ния аналогии закона. Можно воспользоваться нормами, регулирующими особенности наследования земельных участков, находящихся в частной собственности. Но правомерность такой аналогии вызывает некоторые сомнения, поскольку свобода волеизъявления наследника терпит ограничения, не основанные на законе. Если у иностранного гражданина отсутствуют материальные возможности заключить договор аренды, необходимой для использования строения части земельного участка, он, по сути, вынужден произвестись отчуждение унаследованного имущества и, соответственно, лишается права по-иному распорядиться им. Конституционный принцип национального правового режима для иностранных граждан и лиц без гражданства предполагает возможность установления ограничений только на основании Конституции, законов и международных договоров. Указанные акты не содержат специальных ограничений ни в отношении права собственности на строения, ни в отношении права пожизненного наследуемого владения земельными участками для лиц, не являющихся гражданами Республики Беларусь. Следовало бы внести изменения и дополнения в Кодекс Республики Беларусь о земле, закрепив за иностранными гражданами (лицами без гражданства) право получить земельный участок в постоянное или временное пользование.

Таким образом, наследственные правоотношения с иностранным элементом, связанные с земельным правом, отличает высокая степень мобильности и взаимозависимости их элементов. Например, субъектный состав во многом предопределяет объект данного правоотношения (имущество — для граждан, неимущественное право — для иностранцев). Кроме того, хотя недвижимость как родовое понятие в целом пользуется особым правовым режимом, его содержание различается в отношении различных объектов, относимых в соответствии с законодательством к этой категории. Следовательно, в рамках единого правового режима в Республике Беларусь можно выделить специальный режим, применяемый к земельным участкам.

Анализируя особенности наследования недвижимости в Беларуси, следует иметь в виду неоднозначность трактовки отдельных юридических терминов в различных правовых системах. В частности, термин “недвижимость” в разных правовых порядках имеет различное значение. Например, во Франции к недвижимости относится земля и связанные с ней здания, растения, сельскохозяйственные орудия, скот в имении и т.п., в Германии только земельные участки, в Италии — земельные участки и водные объекты [3, 88]. В связи с отмеченным обстоятельством важнейшее значение приобретает толкование юридических понятий. Различия в значениях одинаковых терминов в разных правовых системах может привести к противоречиям в выборе и применении коллизионных норм. Значение конкретных юридических понятий предопределяется историческими, культурными традициями и особенностями менталитета коренного населения того или иного государства, поэтому не может быть тождественным в различных правовых порядках. Следовательно, толкование юридических категорий во многом предопределяется обстоятельствами конкретного дела.

В Республике Беларусь установлено правило, согласно которому толкование юридических понятий осуществляется в соответствии с правом страны суда [4, ст. 1094]. При этом доктрина допускает исключение из данного правила при квалификации имущества движимого или недвижимого, указывая на необходимость использования специального правила — места нахождения имущества.

## Литература

1. Кичигин Л.Ф. Международно-правовые аспекты наследственного права ФРГ и практика его применения по делам советских граждан: Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 1972.
2. Звеков В.П. Международное частное право: Курс лекций. М., 1999.
3. Степанюк А.А. Коллизии наследования в международном частном праве. Харьков, 2004.
4. Гражданский кодекс Республики Беларусь. Мн., 1998.
5. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество — правовое регулирование. М., 1977.
6. Конвенция о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам СНГ // Ведомости Верховн. Совета Респ. Беларусь. 1993. № 28.
7. Кодекс Республики Беларусь о земле // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. 1999. № 2—3. 2/1.
8. О правовом положении иностранных граждан и лиц без гражданства в Республике Беларусь: Закон Респ. Беларусь, 3 июля 1993 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. 2003. № 8. 2/927.
9. Налоговый кодекс Республики Беларусь. Общая часть // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. 2003. № 4. 2/320; № 85. 2/977.
10. Конституция Республики Беларусь. Мн., 2000.