

ОСОБЕННОСТИ ОФОРМЛЕНИЯ НАСЛЕДСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Н. Ю. Рекшинская, студентка II курса направления «Юриспруденция» Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

Е. Н. Моисеева, доцент кафедры частного права, кандидат философских наук Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

Рассматриваются некоторые вопросы оформления наследственных прав на объекты недвижимости.

Ключевые слова: оформление наследственных прав, объекты недвижимости, Российская Федерация.

Наиболее ценным имуществом для каждого гражданина являются объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, индивидуальные жилые дома, земельные участки), которые в большинстве случаев становятся предметом судебных споров, возникающих по поводу наследства. Вследствие этого очевидна необходимость установления определенного порядка нотариального оформления наследственных прав на недвижимость. Однако в регулирующих порядок нотариальной деятельности нормативных актах таковой специальный порядок практически отсутствует.

В Основах законодательства Российской Федерации о нотариате [2] упоминается, что нотариусу необходимо проверять состав и место нахождения имущества, переходящего в порядке наследства при выдаче свидетельства о праве на наследство путем истребования соответствующих доказательств. Также в Методических рекомендациях по совершению отдельных видов нотариальных действий (далее Методические рекомендации) нотариусами Российской Федерации оговаривается, что в случае выдачи свидетельства о праве на наследство нотариусу надлежит проверить:

1) принадлежность данного имущества на праве собственности или ином вещном праве;

2) наличие сособственников;

3) наличие обременений, запрета на отчуждение или ареста данного имущества [4].

В то же время согласно п. 11 Методических рекомендаций нотариусу надлежит проверять документы в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [1] при совершении сделок. Этот пункт является практически единственным, содержащим особые правила по отношению к недвижимому имуществу.

Представленным правилам необходима расшифровка, так как они имеют общий характер, но нотариус довольно часто сталкивается со сложными вопросами при оформлении наследства на недвижимость.

Так, опираясь на п. 3 ст. 7 Закона о регистрации, информация о правах того или иного лица на недвижимое имущество запрашивается непосредственно нотариусом по причине открытия наследства. Эти материалы предоставляются в виде выписки из Единого государственного реестра прав (ЕГРП), которая должна содержать:

– описание объекта недвижимости,

– зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав,

– сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости,

– отметки о возражении в отношении зарегистрированного права на него.

Однако нотариус не может ограничиваться подобной выпиской, несмотря на ее, казалось бы, исчерпывающие сведения. Не следует исключать возможности того, что наследодателю может принадлежать недвижимость, информация о которой отсутствует в ЕГРП. Например, до вступления в силу Закона о регистрации права на недвижимое имущество были зарегистрированы

в реестре Бюро технической инвентаризации или иной организации, и нотариусу необходимо сделать запрос в органы, ранее осуществлявшие регистрацию прав.

Кроме того, отсутствие информации о регистрации прав наследодателя не исключает у него возможности наличия права собственности на недвижимое имущество, поскольку, в соответствии с п. 1 ст. 6 Закона о регистрации, права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу этого закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, и государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. В качестве примера можно привести приватизацию, недвижимость, приобретенную путем наследования, полную выплату паевого взноса и др. В итоге, нотариус, в случае отсутствия государственной регистрации, но получив подтверждение права собственности у наследодателя, включает в состав наследственного имущества данный объект недвижимости.

Тем не менее, у нотариуса могут возникнуть трудности при оформлении наследственных прав на имущество даже при наличии информации о праве наследодателя в ЕГРП. Это касается случаев, когда объект недвижимости отсутствует (снос дома) или был реконструирован (разрушен). Совершение сделки на несуществующую недвижимость имеет неблагоприятные последствия как для сторон сделки, которые не предоставили нотариусу достоверные сведения, так и для нотариуса по причине выдачи свидетельства о праве на наследство на отсутствующую недвижимость.

Информация об изменении объекта недвижимости содержится в Государственном кадастре недвижимости (ГКН). На основе сопоставления данных ЕГРП и ГКН нотариус принимает решение о выдаче свидетельства о праве на наследство. Совокупность сведений, содержащихся в ЕГРП, подтверждает данные о реконструкции, а включение сведений в реестр ГКН – о том, что реконструкция окончена. В связи с этим чрезвычайно трудоемкой представляется ситуация, когда объект наследственных прав состоит в процессе

незавершенной реконструкции, т. е. объект не существует по причине его признания объектом незавершенного строительства. В этом случае нотариус вынужден дать отказ в оформлении наследственных прав.

Однако информацию о состоянии объекта недвижимости можно получить не только из ГКН, но и от наследников и органов местного самоуправления, а также нотариус вправе самостоятельно уточнить факты.

Недвижимое имущество подлежит описи, в которую вносятся его основные характеристики (расположение, площадь, этажность). Следовательно в процессе описи может быть установлен как снос, так и реконструкция объекта. И если достоверные сведения из описи расходятся с выпиской из ЕГРП, нотариус не выдает свидетельство о праве на наследство.

Не исключены ситуации, когда нотариус либо, несмотря на принятые меры, не может получить информацию об изменении объекта, либо «закрывает глаза» на имеющиеся данные. В итоге он выдает свидетельство о праве на наследство на объект, который на момент оформления наследственных прав не существует. Такое свидетельство в части исчезнувшего или изменившегося в результате реконструкции объекта должно быть признано недействительным, как содержащее недостоверные сведения [3].

Подытоживая изложенное, можно сказать, следующее. В случае наличия у нотариуса сведений из ГКН либо из других официальных источников, подтверждающих прекращение существования объекта недвижимости (который в соответствии с данными ЕГРП принадлежит наследодателю на праве собственности), его нахождение в процессе реконструкции или появление другого объекта после завершения реконструкции, нотариус не вправе оформлять наследственные права как на объект, упомянутый в ЕГРП, так и на новый объект, появившийся после реконструкции.

Открытым остается вопрос о том, надлежит ли нотариусу по неудовлетворенному запросу об изменениях объекта недвижимости из ГКН и без информации об этом из других официальных источников, принимать какие-либо иные меры в отношении проверки сохранения объекта в его

первоначальном виде. Действующее законодательство подобной обязанности не предполагает и не содержит определенных способов для описанной проверки.

Представляется необходимым установить право и обязанность нотариуса при оформлении наследственных прав на недвижимое имущество запрашивать информацию об отсутствии каких-либо изменений объекта, который зарегистрирован в ЕГРП в качестве объекта права на собственность. Подобной проверке должны подвергаться и объекты, на которых у собственников возникают права без регистрации в государственном реестре. В этом случае сопоставлению подлежат фактические сведения об объекте и информация, указанная в документах, подтверждающих право на наследство, справках кооперативов. Приведенные данные по запросу нотариуса имели бы возможность предоставлять кадастровые инженеры на платной основе.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним* : Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс».
2. *Основы законодательства Российской Федерации о нотариате* [утв. ВС РФ 11 февр. 1993 г. № 4462-1] // Справ.-правовая система «КонсультантПлюс».
3. *Алексеев, В. А.* Некоторые вопросы оформления наследственных прав на объекты недвижимости / В. А. Алексеев, С. В. Алексеев // Правовые вопросы недвижимости. – 2015. – № 1. – 26 с.
4. *Методические рекомендации по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации* : от 15 марта 2000 г. № 91 // Справ.-правовая система «Гарант».