

НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ОФОРМЛЕНИЯ НАСЛЕДСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

В.А. АЛЕКСЕЕВ, доктор юридических наук, профессор кафедры гражданского и предпринимательского права Российской государственной академии интеллектуальной собственности,

С.В. АЛЕКСЕЕВ, магистр частного права

Ключевые слова: недвижимость, наследство, реконструкция

В статье рассматриваются вопросы оформления наследства на объекты недвижимого имущества, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав, а также на объекты, измененные в результате реконструкции.

The article deals with formalization of inheritance of real estate objects, the rights to which are not registered in the Unified State Register of Rights, as well as the objects changed as a result of reconstruction.

Key words: real estate, inheritance, reconstruction

Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, индивидуальные жилые дома, земельные участки) 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 установления особого порядка нотариального оформления наследственных прав на недвижимость.

В то же время если обратиться к нормативным актам, регулирующим порядок нотариальной деятельности, мы увидим, что такой специальный порядок практически отсутствует. В «Основах законодательства Российской Федерации о нотариате»¹ (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1, далее — Основы) говорится лишь о том, что нотариус при выдаче свидетельства о праве на наследство путем истребования соответствующих доказательств проверяет состав и место нахождения наследственного имущества (ст.ст. 72, 73). В Методических рекомендациях по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации²

(далее — Методические рекомендации) (п. 33, со ссылкой на п. 10) отмечается, что при выдаче свидетельства о праве на наследство нотариус обязан проверить (так же, как и при совершении сделок):

- 1) принадлежность этого имущества на праве собственности или ином вещном праве;
- 2) наличие сособственников;
- 3) наличие обременений, запрещения отчуждения или ареста данного имущества.

Нотариусу также предлагается руководствоваться п. 11 Методических рекомендаций, согласно которому при совершении сделок с недвижимым имуществом нотариусом проверяются документы, предусмотренные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»³ (Далее — Закон о регистрации). Это практически единственный пункт, который содержит особые правила в отношении недвижимого имущества.

Вполне очевидно, что данные указания носят весьма общий характер и вряд ли могут удовлетворить нотариуса, сталкивающегося часто при оформлении наследства на недвижимость с весьма сложными вопросами. Поэтому вышеперечисленные правила нуждаются по меньшей мере в расшифровке.

Итак, начнем с проверки принадлежности недвижимого имущества наследодателю на праве собственности или ином вещном праве. В соответствии с п. 3 ст. 7 Закона о регистрации сведения о правах наследодателя на объекты недвижимого имущества предоставляются по запросу нотариуса в связи с открытием наследства. Согласно той же статье «сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав (далее — ЕГРП), предоставляются в виде выписки из ЕГРП», а выписка из ЕГРП «должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированных 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». Таким образом, казалось бы, выписка из ЕГРП содержит исчерпывающие сведения с точки зрения проверки принадлежности объекта. Но может ли нотариус, выполняя обязанность проверки состава и местонахождения наследственного недвижимого имущества и его принадлежности наследодателю, ограничиться выпиской из ЕГРП? Представляется, что ответ на этот вопрос должен быть отрицательным.

Прежде всего может существовать недвижимость, принадлежавшая наследодателю, сведения о правах на которую в ЕГРП отсутствуют. При этом возможно несколько вариантов.

Право на недвижимое имущество могло быть зарегистрировано до вступления в силу Закона о регистрации не в ЕГРП (которого тогда не было), а в реестрах других органов и организаций, осуществлявших регистрацию прав на недвижимость в соответствии с порядком, действовавшим до вышеупомянутого закона. К таким организациям относятся, в частности, Бюро технической инвентаризации (БТИ) и соответствующие им организации с другими названиями. Поскольку в соответствии с абз. 2 п. 1

¹ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате // СПС «КонсультантПлюс».

² Методические рекомендации по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации (Утв. Приказом Минюста РФ от 15.03.2000 № 91) // СПС «КонсультантПлюс».

³ Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СПС «КонсультантПлюс».