

Красноярская Т.В., магистрант кафедры
гражданского права и процесса ЮИ НИУ «БелГУ»
Научный руководитель: Цуканова Е.Ю., доцент кафедры
гражданского права и процесса ЮИ НИУ «БелГУ», к.ю.н., доцент

НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ОФОРМЛЕНИЯ НАСЛЕДСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

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 (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1, далее - Основы)¹ 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:

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".

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 расшифровке⁴.

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, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в

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

⁴ Калиниченко Т.Г. Нотариальное право и процесс в Российской Федерации: теоретические вопросы развития: Монография. М., 2012.

судебном порядке права 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 относится, в частности, Бюро технической инвентаризации (БТИ) и соответствующие ему организации с другими названиями. Поскольку в соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 6 Закона о регистрации "государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительной", нотариус, располагая сведениями о владении наследодателем объектом недвижимости при отсутствии сведений о его принадлежности в ЕГРП, должен запросить соответствующие сведения в органе, ранее осуществлявшем регистрацию прав.

Но и отсутствие каких бы то ни было сведений о регистрации права наследодателя не может тем не менее исключить наличие у него права собственности на находящееся в его владении недвижимое имущество, поскольку в соответствии с абз. 1 п. 1 ст. 6 Закона о регистрации "права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу

настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом", а "государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей". К числу таких прав относятся права на объекты недвижимости, полученные в результате наследования, полной выплаты паевого взноса членом кооператива, приватизации (за исключением приватизации жилого фонда), а также возникшие на основании договоров отчуждения, заключенных до 31 января 1998 г. (дата вступления в силу Закона о регистрации). Так, например, Пленум Верховного Суда РФ в Постановлении от 29.05.2012 № 9 "О судебной практике по делам о наследовании"⁵ указал, что "в состав наследства члена жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, полностью внесшего свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное ему кооперативом, указанное имущество включается на общих основаниях независимо от государственной регистрации права наследодателя". Таким образом, нотариус, получивший бесспорные доказательства возникновения у наследодателя права собственности при отсутствии его государственной регистрации, должен включить соответствующий объект недвижимости в состав наследственного имущества. Так, например, в случае подтверждения жилищным кооперативом членства наследодателя в кооперативе и полной выплаты им паевого взноса нотариус должен выдать свидетельство о праве на наследство.

Данная ситуация рассматривается в п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - Постановление

⁵ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 "О судебной практике по делам о наследовании" // СПС "КонсультантПлюс".

от 29 апреля 2010 г.)⁶, в котором разъясняется, что "наследник... вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - государственный регистратор), после принятия наследства... В этом случае, если право собственности правопреемника не было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП), правоустанавливающими являются документы, подтверждающие основание для перехода права в порядке правопреемства, а также документы правопреемника, свидетельствующие о приобретении им права собственности на недвижимое имущество".

В то же время могут существовать ситуации, когда бесспорные доказательства возникновения у наследодателя незарегистрированного права отсутствуют. Например, нотариусу может быть представлен договор купли-продажи нежилого помещения, датированный 1997 годом или ранее, где покупателем выступает наследодатель, притом, что доказательства принадлежности этого помещения продавцу и правомерности отчуждения отсутствуют. В таком случае в выдаче свидетельства о праве на наследство на данное имущество следует отказать, разъяснив наследникам право на обращение в суд.

Итак, отсутствие сведений в ЕГРП о правах наследодателя на объект недвижимости не означает отсутствие у него этих прав и возможности наследования этого объекта. В то же время наличие в ЕГРП сведений о правах наследодателя не всегда означает возможность для нотариуса оформить на это имущество наследственные права. Речь в данном случае идет о ситуациях, когда фактически на момент рассмотрения вопроса об оформлении наследственных прав объект недвижимости либо полностью

⁶ Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // СПС "КонсультантПлюс".

отсутствует (например, дом снесен), либо подвергся существенному изменению (реконструирован, частично разрушен). Вопрос об аналогичных ситуациях применительно к сделкам отчуждения недвижимости рассматривался одним из авторов данной статьи⁷. Представляется, что для нотариального оформления наследственных прав эта проблема имеет еще более важное значение. Удостоверение сделки с несуществующим объектом недвижимости влечет неблагоприятные последствия прежде всего для самих участников сделки, которые ввели в заблуждение нотариуса, не сообщив ему о несоответствии данных ЕГРП действительному положению дел. При оформлении же наследственных прав нотариусу не на кого переложить ответственность за выдачу свидетельства о праве на наследство на объект, которого нет, а последствия этого действия могут быть гораздо более серьезны, чем при удостоверении сделки.

Откуда же нотариус может получить сведения об изменении объекта, который согласно ЕГРП числится в собственности наследодателя? Источником таких сведений может быть государственный кадастр недвижимости (ГКН). В соответствии с п. 3 ст. 1 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости"⁸ (далее - Закон о кадастре) "государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества". В соответствии со ст. 14 Закона о кадастре, "если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости,

⁷ Алексеев В.А. Недвижимое имущество как предмет сделки // Нотариус. 2013. № 1. С. 25 - 28.

⁸ Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" // СПС "КонсультантПлюс".

сведения о котором запрашиваются, прекратил существование, любая кадастровая выписка о таком объекте наряду с запрашиваемыми сведениями должна содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта". Таким образом, если запрошенная нотариусом кадастровая выписка содержит информацию о прекращении объекта (либо полном, либо в результате реконструкции), то, несмотря на информацию ЕГРП о наличии прав наследодателя на данный объект, свидетельство о праве на наследство на него не может быть выдано. В случае информации о полном прекращении существования объекта (например, о сносе здания) отказ в выдаче свидетельства должен быть безусловным. Если же объект подвергся (подвергается) реконструкции, то ситуация подлежит более тщательному анализу.

Допустим, что кадастровая выписка содержит информацию о существенном изменении объекта по сравнению с данными ЕГРП (изменение внешних границ, этажности, площади, назначения). Совокупность таких данных, как правило, свидетельствует о произведенной реконструкции, а внесение сведений в ГКН - о том, что реконструкция завершена. В этом случае отсутствуют основания для оформления наследственных прав на объект, возникший в результате реконструкции, т.к. право собственности наследодателя на этот объект при жизни не возникло, поскольку не было зарегистрировано (п. 1 ст. 218, ст. 219 ГК РФ). Если реконструкция проведена законно (имеется разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию), для наследников закрыта возможность защитить свое право путем его признания, поскольку в соответствии с п. 59 Постановления от 29 апреля 2010 г. "иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, может быть удовлетворен в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в

силу Закона о регистрации и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 ГК РФ". Скорее всего, в этом случае для наследника будет доступна следующая схема защиты: а) обращение наследника в регистрирующий орган с заявлением о регистрации своего права на реконструированный объект; б) получение отказа в регистрации; в) оспаривание отказа в регистрации в суде.

Если реконструкция объекта произведена незаконно, а земельный участок находился в собственности наследодателя, наследник может применить другую схему: а) получение свидетельства о праве на наследство на земельный участок и регистрация этого права; б) обращение в суд с иском о признании права на самовольную постройку в соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ.

Наиболее сложной представляется ситуация, когда на момент оформления наследственных прав объект находится в стадии незавершенной реконструкции⁹. В этом случае объект, находившийся в собственности наследодателя, уже не существует, поскольку превратился в объект незавершенного строительства. Нам представляется, что при наличии данной информации у нотариуса он не может принять положительное решение об оформлении наследственных прав. Мотивация отказа в этом случае та же, что в случае оконченной реконструкции. Наследнику же в этом случае остается, в зависимости от законности реконструкции, либо обжаловать в суде отказ в регистрации своего права на объект незавершенного строительства, либо выходить с иском о признании права на самовольную постройку - объект незавершенного строительства.

Таким образом, получив из ГКН сведения о реконструкции объекта, принадлежавшего наследодателю, нотариус должен отказать в выдаче свидетельства о праве на наследство и разъяснить наследникам порядок

⁹ Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2013. № 6. С. 16 - 20.

судебного решения проблемы.

Однако нотариус может получить сведения о прекращении существования или реконструкции объекта недвижимости не только из ГКН. Эти сведения могут поступить от самих наследников, от органов местного самоуправления, и, наконец, нотариус может сам установить данные факты. Так, согласно ст. 64 Основ "нотариус по месту открытия наследства по сообщению граждан, юридических лиц либо по своей инициативе принимает меры к охране наследственного имущества, когда это необходимо в интересах наследников, отказополучателей, кредиторов или государства". В соответствии с п. 26 Методических рекомендаций при производстве описи наследственного имущества в ней указывается подробная характеристика каждого из предметов описываемого наследственного имущества. Вполне очевидно, что недвижимое имущество также подлежит описи, и в опись должны быть внесены такие его индивидуализирующие характеристики, как местоположение, общая площадь, этажность. Не исключено, что в процессе описи будет обнаружен снос или частичное разрушение объекта. Как должен поступить нотариус, если данные описи будут расходиться со сведениями в ЕГРП? Представляется, что в случае достоверного установления полного отсутствия объекта нотариус не может выдать свидетельство о праве на наследство на ранее существовавший объект, даже если сведения о нем сохранились в ЕГРП. Точно так же достоверное установление факта реконструкции должно влечь отказ в оформлении наследственных прав¹⁰.

Выше достаточно подробно описан алгоритм действий нотариуса при выявлении расхождения данных ЕГРП об объекте и фактического положения дел, а также приведено правовое обоснование предлагаемого порядка действий. В то же время не исключены ситуации, когда нотариус либо, несмотря на принятые меры, не сможет получить информации об изменении

¹⁰ Зарубин А.В. и др. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: Научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / Под общ. ред. В.Н. Соловьева; науч. ред. С.В. Потапенко. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2012. С. 67.

объекта, либо закрывает глаза на имеющуюся информацию. В этом случае он выдаст свидетельство о праве на наследство на объект, который на момент оформления наследственных прав не существует. Каковы могут быть последствия таких действий?

Прежде всего такое свидетельство в части исчезнувшего или изменившегося в результате реконструкции объекта должно быть признано недействительным как содержащее недостоверные сведения. Соответствующее требование может быть предъявлено в суд как наследниками, так и иными заинтересованными лицами в соответствии со ст. 33 Основ. Такими лицами могут быть, в частности, органы местного самоуправления, владельцы соседних земельных участков. В качестве примера можно привести случай, когда нотариусом на основании данных ЕГРП гр-ке С. было выдано свидетельство о праве на наследство на три нежилых помещения. Свидетельства выдавались в тот период, когда здание, в котором были расположены эти помещения, находилось в процессе реконструкции, причем эти помещения в реконструируемом объекте уже не существовали, а их восстановление не было предусмотрено проектом. Дело не дошло до суда, поскольку в регистрирующий орган от застройщика поступило сообщение, содержащее подтвержденную информацию об отсутствии объектов, указанных в свидетельствах о праве на наследство, в связи с чем в регистрации наследственных прав гр-ке С. было отказано. Таким образом, не исключены ситуации, когда может встать вопрос о материальной ответственности нотариуса за выдачу свидетельства о праве на несуществующий объект, особенно с учетом того, что иногда сами наследники могут не знать о прекращении существования объекта (или заявить об отсутствии такого знания).

Итак, если нотариус из ГКН или из иных достоверных источников имеет сведения о полном прекращении существования объекта недвижимости, принадлежавшего наследодателю согласно данным ЕГРП, нахождении этого объекта в стадии реконструкции или появлении нового

объекта в результате завершенной реконструкции, он не имеет законных оснований для оформления наследственных прав как на объект, указанный в ЕГРП, так и на объект, образовавшийся в результате реконструкции.

Однако остается вопрос: должен ли нотариус, не получивший по своему запросу данных об изменении объекта из ГКН, а также не имеющий сведений об изменении объекта из других источников, принимать иные меры к проверке сохранения объекта неизменным? Полагаем, что действующее законодательство прямо такой обязанности не предусматривает и не предлагает нотариусу средств для такой проверки. Между тем представляется целесообразным предусмотреть право и обязанность нотариуса при оформлении наследственных прав на недвижимое имущество получать сведения о неизменности объекта, права на который зарегистрированы в ЕГРП. В такой проверке нуждаются и объекты, права на которые возникают без регистрации. В этом случае сравнению подлежат фактические данные об объекте и данные, указанные в документах, свидетельствующих о возникновении права, - договорах, свидетельствах о праве на наследство, справках кооперативов. Такие сведения по запросу нотариуса могли бы представлять кадастровые инженеры на платной основе.