

Как определить место открытия наследства?

Утрата близкого и дорогого человека — всегда большое горе. Не помнится и не думается в таком состоянии об имуществе и документах. Нужно немало времени для того, чтобы переживания стали менее острыми и горькими, чтобы вернуться к обычным делам, работе и привычному образу жизни. И тогда неизменно появляются вопросы: как надо действовать, чтобы оформить наследство? Куда же следует обратиться?

Закон указывает, что принятие наследства осуществляется подачей наследником нотариусу по месту открытия наследства заявления о принятии наследства либо заявления о выдаче свидетельства о праве на наследство. Отказ от наследства совершается подачей нотариусу наследником заявления об отказе от наследства также по месту открытия наследства.

Что же такое «место открытия наследства»? Это последнее место жительства наследодателя. Конечно же, следует понимать этот термин не буквально, не как адрес проживания — улицу, дом, квартиру. Понятно, что там оформить наследственные права невозможно. Законодатель предполагает более широкое понятие — населенный пункт, область, край, субъект России. Следовательно, осуществляющему деятельность в населенном пункте, районе, городе, где наследодатель проживал до дня смерти, а если использовать юридическую терминологию — к нотариусу соответствующего нотариального округа.

Место жительства наследодателя подтверждается справкой о регистрации его по месту жительства, выданной уполномоченными организациями (например, районными жилищными агентствами, отделами вселения и регистрации граждан, ТСЖ и другими).

В справке должны быть указаны сведения о том, что имярек зарегистрирован по определенному адресу с конкретной датой и до дня смерти. При этом не важно, снят ли гражда-

нин с учета по этому адресу в связи со смертью или еще зарегистрирован. Уполномоченные органы не снимают умершего гражданина с учета по месту жительства сразу после смерти, иногда это занимает продолжительное время. Важно, чтобы такая справка была оформлена после даты смерти гражданина. Если сведения о месте жительства гражданина выданы при его жизни, то по ним невозможно бесспорно установить место жительства наследодателя, так как он мог сняться с регистрационного учета, поменять место жительства. И тогда место открытия наследства может быть в ином регионе России.

Но порой может возникнуть ситуация, когда наследодатель на день смерти нигде не был зарегистрирован по месту жительства. Например, хотел переехать в новую квартиру или в другой город, по старому месту жительства получил документы о снятии с регистрационного учета, а по новому адресу зарегистрироваться не успел.

В этом случае считается, что место жительства, а соответственно, и место открытия наследства неизвестно.

В Гражданском кодексе Российской Федерации содержится такая норма: «Если последнее место жительства наследодателя, обладавшего имуществом на территории Российской Федерации, неизвестно или находится за ее пределами, местом открытия наследства в Российской Федерации признается место нахождения такого наследственного имущества. Если такое наследственное имущество находится в разных местах, местом открытия наследства яв-

ляется место нахождения входящих в его состав недвижимого имущества или наиболее ценной части недвижимого имущества, а при отсутствии недвижимого имущества — место нахождения движимого имущества или его наиболее ценной части. Ценность имущества определяется исходя из его рыночной стоимости».

Норма эта призвана помогать людям в оформлении их наследственных прав в обстоятельствах, отличающихся от большинства случаев, когда место жительства наследодателя определено и подтверждено документально. Однако следует помнить, что нотариальная действительность основывается на принципе бесспорности, который необходим для предупреждения нарушений прав граждан. К сожалению, нотариус не может самостоятельно бесспорно установить весь состав наследственного имущества и его место нахождения, определить наиболее ценную его часть.

Например, нотариус может получить сведения из Единого государственного реестра недвижимости о наличии у наследодателя зарегистрированных прав на объекты недвижимости. Но у наследодателя могут быть в собственности объекты недвижимости, на которые он не зарегистрировал право, например, принял наследство после родителей, но не получил свидетельства о праве на наследство. А принятое наследство в соответствии с нормами наследственного права признается уже принадлежащим наследнику. Достоверную информацию о таком имуществе нотариус получить не сможет.

Не сможет нотариус и получить информацию о движимом имуществе, находящемся в другом городе, крае, области. Например, о ценных предметах искусства, временно переданных другим людям.

В состав наследства входят при-

надлежащие наследодателю на день смерти вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. Имущественные обязанности — это долги наследодателя, например, невыполненные обязательства по договору займа. Нотариус не сможет получить сведения о заключенном наследодателем договоре займа, о сумме долга.

Следует также обратить внимание, что принятие наследником части наследства означает принятие всего причитающегося ему наследства, в чем бы оно ни заключалось и где бы оно ни находилось, не допускается принятие наследства под условием или с оговорками.

Следовательно, у нотариуса всегда могут быть оправданные сомнения, все ли наследственное имущество найдено и установлено, а вследствие этого — верно ли определено место открытия наследства.

В случае неправильного определения места открытия наследства возможна ситуация, при которой будет заведено несколько наследственных дел у разных нотариусов в отношении имущества одного наследодателя, что, в свою очередь, почти неизбежно может повлечь нарушение прав и законных интересов отдельных наследников.

Разумеется, в большинстве случаев наследники располагают информацией о составе наследства и сообщают ее нотариусу. Но нотариус не сможет оценить полноту и достоверность такой информации. Нотариус не обладает полномочиями по установлению фактов, оценке представленных доказательств, показаний свидетелей и т. п. Это является исключительной компетенцией судебных органов.

При наличии сомнений в правильности определения последнего места жительства наследодателя место открытия наследства устанавливается в судебном порядке. Такие дела рассматриваются в исковом, а особого производства. Суд по заявлению наследников устанавливает факт места открытия наследства. При рассмотрении такого заявления суд учитывает длительность проживания наследодателя



в конкретном месте на момент открытия наследства, нахождение в этом месте наследственного имущества и другие обстоятельства, свидетельствующие о преимущественном проживании наследодателя в этом месте.

Установление места открытия наследства в судебном порядке требуется и в случае наличия у наследодателя регистрации не по месту жительства, а по месту пребывания, поскольку временное место проживания не является местом жительства гражданина.

Определение места открытия наследства имеет юридическое значение, поскольку именно по месту открытия наследства происходят принятие наследства и отказ от него, совершаются действия по оформлению наследственных прав, нотариус выдает свидетельства о праве на наследство и свидетельства о праве пережившего супруга на долю в общем имуществе, принимаются претензии кредиторов, предъявляются иски к наследственному имуществу, принимаются меры по охране наследственного имущества.

При возникновении вопросов об оформлении наследства вы можете обратиться к любому нотариусу и получить необходимую юридическую помощь.

Напомним, что все консультации и разъяснения у нотариусов бесплатны.

Светлана БИРЮКОВА, нотариус, Петр ГЕРАСИМЕНКО, нотариус, Нотариальная палата Санкт-Петербурга

Сделки с землей: можно и нельзя

Каждый день к нотариусам Ленинградской области обращаются граждане, готовые к сделкам с земельными участками: продавцы и покупатели загородной недвижимости, их супруги (для выдачи согласий на совершение той или иной сделки), риелторы, сопровождающие сделки. Большой процент сделок, заключаемых на территории Ленинградской области, напрямую связан с приобретением и продажей земельных участков, в том числе с расположенными на них строениями. Такие договоры, конечно, имеют ряд особенностей, о которых и пойдет речь в сегодняшней статье.

Сделки, направленные на приобретение в собственность земельных участков, не требуют обязательной нотариальной формы, за исключением случаев, когда отчуждается не целый участок, а только его доля, а также случаев, когда отчуждается имущество, принадлежащее несовершеннолетнему собственнику.

Обязательному нотариальному удостоверению также подлежат договор аренды, договор пожизненного содержания с иждивением, предусматривающие передачу объекта недвижимости под условием выплаты ренты, пожизненного содержания.

Что нужно знать потенциальному покупателю, имеющему желание купить земельный участок:

— земельные участки, расположенные в Выборгском, Ломоносовском, Кингисеппском, Сланцевском районах, а также в Сосновоборском городском округе Ленинградской области не могут находиться в собственности иностранных граждан. Этот вопрос регулируется Указом Президента РФ от 9 января 2011 г. N 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками»;

— земельные участки сельскохозяйственного назначения не мо-

гут находиться в собственности иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства, а также юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов. Перечисленным категориям гражданских правоотношений земельные участки сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены только в аренду;

— при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или, в установленных законом случаях, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается. Таким образом, продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким

сделкам не может быть более чем девяносто дней.

В случае, если субъект Российской Федерации или уполномоченное муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене, не ниже указанной в извещении. Сделка по продаже земельного участка сельскохозяйственного назначения, совершенная с нарушением преимущественного права покупки, ничтожна.

Существует также ряд особенностей при приобретении земельных участков с использованием земельного сертификата, выданного в Ленинградской области. Земельный сертификат предоставляет многодетным семьям возможность приобрести земельный участок на территории Ленинградской области.

Такой участок, во-первых, обязательно должен приобретаться в общую долевую собственность членов многодетной семьи. Кроме того, назначение земельного участка должно быть для индивидуального жилищного строительства, ведение личного подсобного хозяйства с правом возведения жилого дома либо ведения садоводства для собственных нужд.

Земельный сертификат не может быть использован владельцем сертификата: на приобретение земельного участка у близких родственников (супруга (супруги), бабушки (бабушки), внуков, родителей (в том числе усыновителей, иных законных представителей), детей (в том

числе усыновленных, находящихся под опекой или попечительством), полнородных и неполнородных братьев и сестер), а также на приобретение долей в праве собственности на земельный участок, за исключением случаев, если в результате такого приобретения единственными собственниками такого земельного участка в равных долях становятся владелец сертификата и члены его семьи.

Сделки с загородной недвижимостью — это, несомненно, то, с чем следует обращаться в нотариальные конторы нотариусов Ленинградской области.

В нотариальной конторе возможно получить развернутую консультацию и анализ правоустанавливающих документов, а также разобраться во всех тонкостях предстоящей сделки: нотариус проверит принадлежность земельного участка продавцу, дееспособность сторон договора, запросит соответствующие сведения из Росреестра, а также истребует от сторон все необходимые юридически значимые заверения. Сделки с земельными участками, находящимися на территории Ленинградской области, можно оформить у любого нотариуса Ленинградской области, независимо от района.

Согласно действующему законодательству, объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственной кадастровый учет. Если участок не стоит на кадастровом учете, до заключения договора придется обратиться в Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг с заявлением о государственном кадастровом учете недвижимого



имущества. По результатам рассмотрения заявления при наличии всех необходимых документов и сведений земельный участок будет поставлен на кадастровый учет и ему будет присвоен кадастровый номер.

Хочется отметить, что только нотариальная форма сделки подразумевает проверку ее законности, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение. При удостоверении сделки нотариус разъясняет сторонам ее смысл и значение, проверяет принадлежность имущества и по желанию сторон договора предоставляет в электронном виде документы на государственную регистрацию перехода права собственности на объект недвижимости. Обращаясь к нотариусу для заключения договора купли-продажи, стороны получают надежные гарантии того, что он будет содержать в себе все существенные условия, а также будет удостоверен в строгом соответствии со всеми требованиями действующего законодательства.

Елена КОШЕЛОВА, помощник нотариуса, Нотариальная палата Ленинградской области