

УДК 347.961

**О НЕКОТОРЫХ НОВЕЛЛАХ НОТАРИАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА  
И ПЕРСПЕКТИВАХ ИНФОРМАЦИОННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ НОТАРИАТА  
С ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ  
ПО НАСЛЕДОВАНИЮ ВЫМОРОЧНОГО ИМУЩЕСТВА**

© 2019 г.

**Ф.П. Румянцев**

Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского, Н. Новгород

odo-328@mail.ru

*Поступила в редакцию 15.01.2019*

Приводится оценка нововведений, внесенных в Основы законодательства о нотариате Федеральным законом от 3 августа 2018 года № 338-ФЗ, установившим обязательность нотариального удостоверения договора ипотеки доли в праве общей собственности на недвижимое имущество. Отмечается высокая практическая важность для участников гражданского оборота сформированного федеральной нотариальной палатой реестра наследственных дел как одного из видов публичных сервисов, в сведениях которого нуждаются органы местного самоуправления при наследовании невостребованных земельных долей сельскохозяйственного назначения в муниципальную собственность как выморочного имущества. Формулируются предложения по совершенствованию информационного взаимодействия органов местного самоуправления с нотариатом.

*Ключевые слова:* нотариальное удостоверение сделки, реестр наследственных дел, выморочное имущество.

Нотариальное законодательство, призванное обеспечивать надежность и стабильность имущественных гражданско-правовых отношений, характеризуется динамичным поступательным развитием, направленным на усиление защиты прав и законных интересов участников гражданского оборота. Очередные нововведения, предусмотренные Федеральным законом от 3 августа 2018 года № 338-ФЗ [1] и вступившие в силу с 1 февраля 2019 года, предусматривают обязанность нотариуса в день удостоверения сделки с недвижимостью передать сведения о предмете и содержании сделки в Росреестр для регистрации прав на недвижимое имущество. Режим электронного взаимодействия нотариальных контор с отделениями Росреестра исключит тем самым для участников сделки необходимость самим обращаться в многофункциональный центр, что безусловно повышает комфортность и привлекательность данной нотариальной услуги. Если же по не зависящим от воли нотариуса обстоятельствам осуществить электронную передачу документов в Росреестр на государственную регистрацию права в этот же день, когда удостоверялась сделка, не представляется возможным (аварийные отключения системы электроснабжения, длительные сбои в работе телекоммуникационной системы «Интернет» и другие технические причины), то нотариус будет обязан в течение не позднее двух рабочих дней с момента удостоверения сделки передать в отделение Росреестра бумажный ва-

риант договора и необходимых для регистрационных действий прилагаемых к договору документов. Министерством юстиции РФ совместно с Федеральной нотариальной палатой будет определен перечень таких нестандартных ситуаций, исключающих возможность электронной передачи сведений в Росреестр для регистрации права в ЕГРН в день удостоверения сделки (ст. 55 ФЗ № 338).

Следующая законодательная новелла по сути возвращает нормативное регулирование договора ипотеки к обязательности его нотариального удостоверения, с той лишь разницей, что за данной нотариальной услугой залогодатель теперь придется обращаться лишь в случае, если закладывается доля в праве общей собственности на недвижимое имущество как предмет залога. По моему мнению, нотариальное законодательство, вводя новые нормы императивного по своему содержанию характера, должно основываться на соблюдении базовых общегражданских принципов, предусматривающих автономию воли (право альтернативного выбора) участников имущественного оборота. Императивные методы (данное нововведение может быть квалифицировано как частный случай обязывания слабой стороны к исполнению новых императивных предписаний) не должны становиться доминирующими в частных правовых отношениях.

Данное нововведение, по моему мнению, попирает базовый принцип гражданского зако-

нодательства – равенства сторон, тем более что у участника сделки есть альтернативный выбор ограничиться лишь регистрацией сделки залога доли в праве общей собственности в Росреестре без ее нотариального удостоверения. Более того, установление размеров стоимости на оказание новой нотариальной услуги будет определяться по усмотрению самого услугодателя без каких-либо ограничений их пределов со стороны государства. Считаю, что отношение к данному нововведению у залогодателей будет неоднозначным, поскольку государство установлениями подобного рода фактически понуждает слабую сторону сделки (должника) обращаться за императивно предписанной нотариальной услугой, без применения которой ипотечный оборот достаточно стабильно осуществлялся на протяжении последних двенадцати лет, начиная с 2006 года. Данное установление демонстрирует, по моему мнению, недостаточность либо неэффективность гарантий существующей государственной системы регистрации прав при сделках с недвижимостью, усиление которой законодателем предлагается посредством обращения за коммерческой услугой нотариального удостоверения сделки. Более того, немаловажным в данной ситуации остается вопрос о наделянии правомочиями регулирования размеров стоимости оказываемых нотариальных услуг самим услугодателем как единственным регулятором предельных размеров экономической обоснованности осуществляемой услуги. Ранее законодатель предусматривал норму об установлении предельных размеров стоимости оказываемых нотариальных услуг представительными органами субъектов Федерации. Каким образом будет реализовываться новая ценовая политика нотариусов за предоставляемые услуги, может показать только новая практика. Значительной востребованностью в регулировании оборота объектов недвижимости пользуются публичные сервисы нотариата, функционирование которых осуществляется в рамках Единой *информационной* системы, созданной Федеральной нотариальной палатой в 2014 году в соответствии с положениями главы VII.1 Основ законодательства о нотариате [2]. Одним из таких публичных нотариальных сервисов является реестр наследственных дел, позволяющий оперативно получить нужную информацию для решения многочисленных вопросов, связанных с наследованием. Однако в указанном реестре содержится информация лишь о тех наследственных делах, которые были открыты начиная с 2014 года. Безусловно, для создания полномасштабной информационной базы потребуется определенное время.

Использование реестра наследственных дел имеет большую перспективу в решении актуального вопроса о передаче в публичную собственность невостребованных земельных долей, которые приобретают такой статус, если собственник умер и отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию, или никто из наследников не имеет права наследовать, или все наследники отстранены от наследования, или никто из наследников не принял наследства, или все наследники отказались от наследства и при этом никто из них не указал, что отказывается в пользу другого наследника (п. 2 ст. 12.1 ФЗ от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [3]). Проблема наследования невостребованной доли как части наследственной массы, принадлежащей наследодателю, уходит к началу массовой приватизации земель коллективных сельскохозяйственных предприятий, работники которых наделялись правом на получение на безвозмездной основе доли в праве общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения. Значительная часть земельных дольщиков в силу различных объективных и субъективных обстоятельств не распорядились и не смогли распорядиться правомочиями собственника [4]. Впервые в юридическую терминологию российского права институт невостребованных земельных долей вошел с подписанием Указа Президента РФ от 7 марта 1996 года «О реализации конституционных прав граждан на землю», согласно нормам которого правовым основанием признания земельной доли невостребованной считался трехлетний срок ее неиспользования. Впоследствии легальное определение понятия земельной доли было закреплено и неоднократно дополнялось в Федеральном законе от 24.07.2002 года «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ (далее по тексту – Закон об обороте). В редакции от 29 декабря 2010 года указанного Закона об обороте органам местного самоуправления предписывалось сформировать списки невостребованных долей с целью определения их дальнейшей правовой судьбы, включая согласно п. 8 ст. 12 Закона об обороте их передачу по решению суда в муниципальную собственность по заявлению органов местного самоуправления.

Однако указанные нормы специального Закона об обороте входят в противоречие с положениями п. 2 ст. 1151 ГК РФ [5], закрепляющего закрытый перечень выморочного имущества, переходящего в муниципальную собственность. В указанный перечень земельные доли в праве общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначе-

ния не включены, и, следовательно, они должны переходить в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации. Следует отметить, что по настоящее время нормативного акта о порядке наследования и учета выморочного имущества, переходящего в порядке наследования по закону в собственность Российской Федерации, а также порядке передачи его в собственность субъектов Российской Федерации или в собственность муниципальных образований законодателем не принято, что и обуславливает неопределенность рассматриваемой правовой ситуации. Судебная практика по передаче невостребованных земельных долей в муниципальную собственность в ряде субъектов Федерации стала формироваться на основании применения общепринятого подхода о большей юридической силе новой специальной правовой нормы, которой в данной ситуации выступает п. 8 ст. 12.1 специального закона об обороте, над общей нормой (ст. 1151 ГК РФ). Вместе с тем развитию обозначенной судебной практики не позволяют положения п. 50 Постановления Пленума ВС РФ «О судебной практике по делам о наследовании» от 29.05.2012 г. № 9 [6], указывающего на передачу невостребованных земельных долей судебными решениями в государственную собственность как выморочного имущества, при наследовании которого отказ от наследства не допускается, со дня открытия наследства в собственность Российской Федерации, без акта принятия наследства, а также вне зависимости от оформления наследственных прав и их государственной регистрации. Следует отметить, что решению проблемы по передаче невостребованных земельных долей сельскохозяйственного назначения в муниципальную собственность не способствуют положения Основ законодательства о нотариате, поскольку не предусматривают обязанность нотариусов предоставлять органам местного самоуправления информацию по их запросам об

открытых наследственных делах, что, в свою очередь, существенным образом затрудняет для муниципальной власти реализовать возможность на обращение в суд за передачей невостребованных земельных долей в муниципальную собственность. В целях решения указанной проблемы предлагаю дополнить ст. 34.4 Основ законодательства о нотариате пунктом о передаче сведений об открытых наследственных делах по запросам органов местного самоуправления в случаях наследования земельных долей сельскохозяйственного назначения как выморочного имущества. Наряду с приведенным предложением считаю, что самым оптимальным законодательным решением рассмотренной правовой проблемы было бы дополнение ч. 2 ст. 1151 ГК РФ нормой о включении в перечень выморочного имущества, переходящего в муниципальную собственность, невостребованной земельной доли в праве общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения.

#### *Список литературы*

1. Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 338-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».
2. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 г. № 4462-1) (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2019) // СПС «КонсультантПлюс».
3. Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СПС «КонсультантПлюс».
4. Липски С.А. Особенности реализации прав на унаследованную земельную долю // Нотариус. 2014. № 8. С. 23–27.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) // СПС «КонсультантПлюс».
6. Постановление Пленума ВС РФ «О судебной практике по делам о наследовании» от 29.05.2012 г. № 9 // СПС «КонсультантПлюс».

### **SOME INNOVATIONS IN NOTARIAL LEGISLATION AND PROSPECTS FOR INFORMATION INTERACTION OF NOTARIES' OFFICES WITH LOCAL GOVERNMENT BODIES IN CASES OF ESCHEAT PROPERTY INHERITANCE**

*F.P. Rumyantsev*

The article provides an assessment of innovations introduced into the Fundamentals of the Legislation of the Russian Federation on Notaries and Notarial Functions by Federal Law No. 338-FZ dated August 3, 2018, which established the obligation of notarization of a mortgage agreement of a share in the common ownership of real estate. The author notes a high practical importance for civil life participants of the inheritance cases registry formed by the Federal Notarial Chamber as one of the public services that local authorities need when inheriting unclaimed agricultural land shares to municipal property as an escheat property. Some proposals are formulated to improve the information interaction of local authorities with the notaries.

*Keywords:* notarization of transactions, register of inheritance cases, escheat property.

*References*

1. Federal'nyj zakon ot 3 avgusta 2018 g. № 338-FZ «O vnesenii izmenenij v otдел'nye zakonodatel'nye akty Rossijskoj Federacii» // SPS «Konsul'tantPlyus».
2. Osnovy zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii o notariate (utv. VS RF 11.02.1993 g. № 4462-1) (red. ot 27.12.2018) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.02.2019) // SPS «Konsul'tantPlyus».
3. Federal'nyj zakon ot 24 iyulya 2002 goda № 101-FZ «Ob oborote zemel' sel'skohozyajstvennogo naznacheniya» // SPS «Konsul'tantPlyus».
4. Lipski S.A. Osobennosti realizacii prav na nasledovannuyu zemel'nyyu dolyu // Notarius. 2014. № 8. S. 23–27.
5. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' tret'ya) // SPS «Konsul'tantPlyus».
6. Postanovlenie Plenuma VS RF «O sudebnoj praktike po delam o nasledovanii» ot 29.05.2012 g. № 9 // SPS «Konsul'tantPlyus».