



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

27.11.2017 № 14-13478/14

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Президенту  
Федеральной нотариальной палаты

К.А. Корсику

ул. Долгоруковская, д. 15, стр. 4-5,  
г. Москва, 127006

Уважаемый Константин Анатольевич!

В Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрено обращение Федеральной нотариальной палаты от 18.10.2017 № 4477/06-08, в связи с чем сообщаем.

В соответствии с частью 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются в том числе свидетельства о праве на наследство.

Согласно части 1 статьи 21 Закона о недвижимости:

документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН);

указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено Законом о недвижимости, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА  
вх № 10990 06 ДЕК 2017

Пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости установлено, что осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

При этом на основании пункта 35 Порядка оформления форм реестров регистрации нотариальных действий, нотариальных свидетельств, удостоверительных надписей на сделках и свидетельствуемых документах, утвержденного приказом Минюста России от 27.12.2016 № 313, в выдаваемом нотариусом свидетельстве в отношении недвижимого имущества указываются его местонахождение, кадастровый номер, площадь, этажность.

Необходимо отметить, что кадастровый номер – это неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер, присваиваемый органом регистрации прав объекту недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН (часть 1 статьи 5 Закона о недвижимости).

Учитывая изложенное, полагаем, что кадастровый номер объекта недвижимости, входящего в состав наследства, должен быть указан в свидетельстве о праве на наследство при его наличии, – если на момент выдачи такого свидетельства о праве на наследство сведения о соответствующем объекте недвижимости внесены в ЕГРН.

При этом отмечаем следующее.

Согласно пункту 4 статьи 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) принятное наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации; при этом днем открытия наследства является день смерти гражданина (пункт 1 статьи 1114 ГК).

Таким образом, право собственности на недвижимое имущество, по которому ранее у наследодателя возникло право собственности, в порядке наследования возникает со дня открытия наследства независимо от момента государственной регистрации такого права в ЕГРН.

В состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности (статья 1112 ГК).

На основании пункта 2 статьи 8.1 ГК права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

На основании изложенного полагаем, что в "порядке" универсального правопреемства (наследования) к наследнику может перейти право наследодателя на недвижимое имущество, в том числе зарегистрированное в порядке, действовавшем до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ

«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (до 31.01.1998, далее – Закон о регистрации).

При этом статьей 69 Закона о недвижимости предусмотрен порядок включения в ЕГРН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, которыми в том числе являются:

объекты недвижимости, в отношении которых осуществлены в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (до 01.03.2008) или в переходный период его применения (до 01.01.2013) технический учет или государственный учет;

объекты недвижимости, права на которые возникли до дня вступления в силу Закона о регистрации и не прекращены и государственный кадастровый учет которых не осуществлен.

В соответствии со статьей 47.1 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате» от 11.02.1993 № 4462-1 (далее – Основы):

в случаях, если для совершения нотариального действия необходимы сведения, содержащиеся в ЕГРН, нотариусы не вправе требовать представления таких сведений от обратившихся за совершением данного нотариального действия гражданина, его представителя или представителя юридического лица;

для совершения данного нотариального действия нотариус в порядке и способами, которые установлены Законом о недвижимости, в течение трех рабочих дней со дня обращения гражданина, его представителя или представителя юридического лица запрашивает и получает в установленные Законом о недвижимости сроки в органе регистрации прав сведения, содержащиеся в ЕГРН.

Учитывая изложенное, полагаем, что:

в случае, если объект недвижимости, включенный в состав наследства, является в соответствии со статьей 69 Закона о недвижимости ранее учтыенным, право на него возникло в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в отношении него ранее открыто и оформлено наследство, но сведения о таком объекте недвижимости, в том числе о зарегистрированных правах на него, отсутствуют в ЕГРН, сведения о нем могут быть внесены в ЕГРН:

- при поступлении в орган регистрации прав межведомственного запроса о предоставлении сведений, направленного нотариусом в соответствии со статьей 47.1 Основ, на основании указанных в части 5 статьи 69 Закона о недвижимости документов, поступивших в связи с запросами органа регистрации прав от соответствующих органов государственной власти, органов местного самоуправления либо органов (организаций) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации;

- при поступлении в орган регистрации прав заявления заинтересованного лица – наследника, которому выдано свидетельство о праве на наследство, в котором отсутствует кадастровый номер включенного в состав наследства объекта недвижимости – о включении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости и предусмотренного частью 5 статьи 69 Закона о недвижимости документа (копии документа, заверенной в порядке, установленном федеральным законом), устанавливающего или подтверждающего право наследодателя на объект недвижимости, в том числе документа, указанного в пункте 9 статьи 3 Федерального

закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» и представленного заинтересованным лицом при его обращении с соответствующим заявлением в орган регистрации прав;

в случае, если в свидетельстве о праве на наследство, представленном с заявлением о государственной регистрации права собственности на указанный в нем объект недвижимости, право на который возникло в установленном законом Российской Федерации порядке, отсутствует кадастровый номер этого объекта недвижимости, при этом включение в ЕГРН сведений о нем как о ранее учтенном объекте недвижимости в порядке, предусмотренном статьей 69 Закона о недвижимости, не представляется возможным (например, в связи с тем, что указанные в части 5 статьи 69 Закона о недвижимости документы безвозвратно утрачены), учитывая положения части 3 статьи 14 Закона о недвижимости, государственный кадастровый учет этого объекта недвижимости должен быть осуществлен одновременно с государственной регистрацией прав на основании соответствующего заявления и указанных в части 2 статьи 14 Закона о недвижимости документов.

И.о. начальника Управления методического  
обеспечения и анализа в сфере  
регистрации прав и кадастрового учета

Ю.В. Куницына