

В.А. Грушициной

На № 02-02/1912 от 26.09.2014

Уважаемая Валентина Алексеевна!

В связи с Вашим обращением о документах, подтверждающих право наследодателя на входящее в состав наследства недвижимое имущество, сообщаю следующее.

О документах, подтверждающих право наследодателя на земельный участок и земельную долю.

Из положений статьи 48 Основ вытекает, что для совершения нотариального действия нотариусу должны быть представлены документы, соответствующие требованиям законодательства. Исходя из этого, нотариус проверяет соответствие представленных документов о правах на земельные участки и земельные доли нормам действовавшего законодательства на момент их выдачи.

Согласно статье 26 Земельного кодекса Российской Федерации права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – ФЗ «О государственной регистрации»).

В силу пункта 1 статьи 6 ФЗ «О государственной регистрации» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной данным Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их правообладателя. При этом в пункте 9 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» установлено, что государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам и юридическим лицам до введения в действие ФЗ «О государственной регистрации» имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В отношении документов, удостоверяющих право на земельную долю в статье 18 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что свидетельства о праве собственности на земельные доли, выданные до вступления в силу ФЗ «О государственной регистрации», а при их отсутствии выписки из принятых до вступления в силу указанного Федерального закона решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

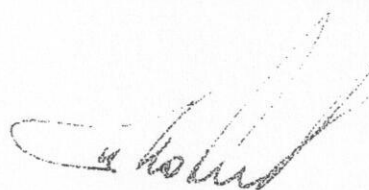
В соответствии со статьей 31 Земельного кодекса РСФСР от 25.04.1991 №1103-1 право собственности на землю удостоверялось государственным актом, который выдавался и регистрировался соответствующим Советом народных депутатов. Указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993

№ 1767 (далее – Указ № 1767) была утверждена форма свидетельства о праве собственности на землю, а также устанавливалось, что каждому собственнику земельного участка выдается свидетельство о праве собственности на землю, которое подлежит регистрации в регистрационной (поземельной) книге в районном (городском) комитете по земельным ресурсам и землеустройству. Документы, выданные органами исполнительной власти и местного самоуправления после вступления в силу Указа и не зарегистрированные в комитете по земельным ресурсам и землеустройству, являются недействительными. Государственные акты и свидетельства о предоставлении земельных участков в собственность, выданные до вступления в действие Указа, имеют равную законную силу со свидетельством, предусмотренным Указом.

Указом Президента Российской Федерации от 25.01.1999 № 112 установлено, что свидетельство на право собственности на землю по форме, утвержденной Указом №1767, а также государственный акт на право пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 г. № 493, выданные после введения в действие ФЗ «О государственной регистрации», и до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются действительными.

С учетом изложенного полагаем, что при оформлении свидетельства о праве на наследство нотариус должен оценивать в каждом конкретном случае действительность представленных документов о правах на земельный участок и земельную долю с учетом содержания соответствующих норм законодательства.

Президент
Федеральной нотариальной палаты



К.А. Корсик

