

УДК 347.6

Анна Кондратова,*аспірант кафедри цивільного та трудового права
Київського університету права Національної академії наук України*

ОСОБЛИВОСТІ СПАДКУВАННЯ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

У статті проаналізовано процес спадкування нерухомого майна залежно від особливостей його правового режиму як окремого виду об'єкту цивільного права та зроблено висновки і пропозиції щодо удосконалення правового механізму забезпечення реалізації спадкових прав щодо нерухомого майна.

Ключові слова: нерухоме майно, спадкування, спадщина, окремі види об'єктів спадщини.

Постановка проблеми. У складі спадщини як функціональної, взаємодіючої сукупності складових прав і обов'язків спадкодавця, слід окремо виділити такий вид об'єкта спадщини як права на нерухоме майно. Права на нерухоме майно є основним об'єктом спадщини в Україні, відтак процедура спадкування такого об'єкта підлягає детальному науковому дослідженню. Аналізуючи нотаріальну практику, саме щодо даного об'єкта спадщини, частими є відмови у вчиненні нотаріальних дій щодо видачі свідоцтва про право на спадщину, що, в першу чергу, пов'язано з особливостями правового регулювання нерухомого майна та порядку оформлення на нього права власності. Так, відсутність належного оформлення, реєстрації та отримання свідоцтва, що підтверджує права на нерухоме майно є першопричиною ускладнення спадкового процесу, а іноді майже унеможливує спадкування даного об'єкта спадщини. Саме на стику правових норм, що здійснюють правове регулювання прав на нерухоме майно та права на спадкування, і виникає низка проблемних питань, що потребують наукового дослідження для виявлення шляхів їх вирішення та розроблення пропозицій щодо удосконалення правового механізму здійснення права на спадкування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання проблем спадкування об'єктів спадщини досліджувалось такими науковцями, як Гелич А.О., Рабовська С.Я., Рябоконт Є.І., Солтис Н.Б., Фурса С.Я., Фурса Є.І., та іншими науковцями, але питання щодо особливостей спадкування такого окремого виду об'єкту спадщини, як права на нерухоме майно, розглядалось доволі поверхнево.

Метою статті є визначення особливостей спадкування прав на нерухоме майно, як окремого виду об'єкта цивільних прав, та порядку їх оформлення, як об'єкта спадщини.

Виклад основного матеріалу. У порядку спадкування до спадкоємців можуть перейти такі права на нерухоме майно спадкодавця, як право власності на нерухоме майно, право користування нерухомим майном, право оренди (найму), право викупу за договором оренди житла з викупом, інші житлові права, а також інші речові права, як-то емфітевзис, суперфіцій, тощо. Слід зазначити, що сервітут щодо нерухомого майна не може виступати як об'єкт спадщини, оскільки, наприклад, особистий сервітут належить конкретно визначеній особі і встановлений для задоволення її потреб та у зв'язку з її смертю буде припинений. Що стосується земельного сервітуту, то його спадкування, як самостійного права, також неможливе, зокрема у зв'язку з невідчужуваним характером такого сервітуту, в силу ч. 4 ст. 403 Цивільного кодексу України. Однак, при переході права власності на майно, щодо якого сервітут був встановлений, він буде зберігати свою чинність і для спадкоємців. Так, наприклад, якщо сервітут був встановлений за письмовим, нотаріально посвідченим договором між співвласниками майна, то він буде обов'язковий і для спадкоємців власника, який підписав таку угоду. Про наявність сервітуту, як виду обтяження, може бути вказано у свідоцтві про право на спадщину, як на земельну ділянку, так і на інше нерухоме майно.

Вище названий перелік прав щодо нерухомого майна є невичерпний, тому розглянемо основні проблемні питання, що можуть виникнути у спадкоємців при спадкуванні прав на нерухоме майно. В першу чергу, особливість спадкування прав на нерухоме майно пов'язана з їх виникненням у спадкодавця. Для оформлення свідоцтва про право на спадщину спадкоємці мають пред'явити правовстановлюючі документи, що підтверджу-

ють права спадкодавця на те чи інше нерухоме майно. Відповідно до ч. 1 ст. 182, ч. 2 ст. 331 Цивільного кодексу України право власності на нерухоме майно виникає у особи з моменту його державної реєстрації. Але, як бути у випадку, коли спадкодавець не здійснив реєстрацію права власності у встановленому законом порядку. Судова практика виходить з того, що якщо у спадкодавця наявні будь-які папери, що підтверджують права на нерухоме майно, наприклад, житловий чек (який є державним цінним папером, що підтверджує відповідні майнові права особи), то в цьому разі такі права будуть виступати об'єктом спадщини. Тут слід робити відмежування між правом на нерухоме майно, що посвідчується житловим чеком і правом власності, оскільки останнє, в даному випадку, ще не виникло і про його спадкування мови не йде. В цьому випадку, спадкоємці успадковують майнові права щодо такого нерухомого майна, що в подальшому дозволить їм здійснити оформлення державної реєстрації вже права власності на нього.

Крім того, у цьому питанні законодавство має суперечності. Незважаючи на те, що вище названа стаття в імперативному порядку визначає момент виникнення права власності на нерухомість момент його державної реєстрації, відсутність даної реєстрації не є причиною відмови нотаріуса у видачі свідоцтва про право на спадщину. Так, за наявності у спадкоємців документального підтвердження безспірності прав спадкодавця (наприклад свідоцтва про право власності) на дане майно нотаріус зобов'язаний включити таке майно до складу спадщини.

Розглянемо іншу правову ситуацію, за якою особа подала документи на приватизацію житлового приміщення і померла не отримавши свідоцтво про власність. Тобто, наприклад, коли особа не отримала взагалі будь-якого документального підтвердження (в тому числі житлового чеку, тощо) належних їй прав щодо нерухомого майна. Така ситуація є досить розповсюдженою та правники так і не дійшли однозначного висновку щодо неї. Так, Чуйкова В. відстоює наступну позицію: приватизаційні папери, у тому числі житлові чеки, не підлягають купівлі-продажу й іншим видам цивільного обігу, за винятком спадкування, але у випадку смерті громадянина, що не одержав приватизаційні папери, у тому числі житлові чеки, право одержання належних до видачі померлому паперів не спадкується [4, с. 10]. На протигвагу даній позиції, Фурса Є.І. не погоджуючись з вище названим висновком, виходить з положення, що в вище названому випадку абсолютні переваги мають інтереси

держави над правами громадян (в тому числі і спадкодавця і спадкоємця), оскільки квартира залишається в державній власності, що є неприпустимим. Крім того, вище названий автор вважає, що з моментом звернення майбутнього спадкодавця до органу приватизації його право на приватизацію реалізується і втрачається особистісна властивість немайнового характеру. В цьому разі, заявник, після виконання формальних умов, вправі вимагати визнання за ним права власності на квартиру, а тому правонаступники успадковують право вимагати від органів приватизації визнання права власності за заявником, яке вони в подальшому і успадковують. Лише після видачі всіх приватизаційних документів заявник набуде права власності на таке нерухоме майно [3, с. 259].

Цієї ж правової позиції притримується і Печений О.П. У своїй роботі він відзначає, що правовідносини у сфері приватизації не можуть припинитися зі смертю громадянина. Так, у разі якщо громадянин подав заяву до органу приватизації з усіма необхідними додатками та в порядку встановленому законодавством, тим самим виявивши свій намір приватизувати житло, процес приватизації зупинитись, у зв'язку зі смертю такої особи не може, оскільки смерть не означає відмову від наміру приватизації, не змінюючи первісно виявленої волі [2, с. 48-49]. Підтвердження останніх позицій знаходимо у ч. 5 п. 13 Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику у справах за позовами про захист права приватної власності» від 22 грудня 1995 року, зі змінами та доповненнями. Так, даною постановою роз'яснено, що у разі якщо квартира (будинок) не була передана у власність наймачеві, його спадкоємці вправі вимагати визнання за ними права власності на неї лише в тому разі, коли наймач звертався з належно оформленою заявою про це до відповідного органу приватизації або власника державного чи громадського житлового фонду, однак вона не була розглянута в установлений строк або в її задоволенні було незаконно відмовлено при наявності підстав і відсутності заборон для передачі квартири у власність наймачеві. Даний правовий висновок стосується не лише права власності на житло. Так, якщо спадкодавець не набув права власності на земельну ділянку, згідно із ст. 125 Земельного кодексу України, проте розпочав процедуру приватизації земельної ділянки відповідно до приписів законодавства, а органами місцевого самоврядування не завершено процедури приватизації, то спадкоємці мають право звертатися до суду із позовом про визнання за ними відповідного права в поряд-

ку спадкування, а саме права на завершення приватизації та одержання державного акта про право власності на землю на ім'я спадкоємця (п. 3.5 лист ВССУ з розгляду цивільних і кримінальних справ «Про судову практику розгляду цивільних справ про спадкування» від 16.05.2013 року № 24-753/0/4-13). Таким чином, відмова спадкоємцем у спадкуванні права на отримання приватизаційних паперів, які не встиг отримати спадкодавець за свого життя, є безпідставною та незаконною.

В подальшому, на практиці виникає питання щодо оформлення таких майнових прав, як об'єктів спадщини. Відповідно до імперативного припису цивільного законодавства спадщина не може прийматися частково або із застереженням. У такому випадку при оформленні нотаріусом свідоцтва про право на спадщину має вказуватись абсолютну усі майнові права та обов'язки, що їх отримує спадкоємець у порядку спадкування. Але, Порядком про вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 року № 296/5 (далі Порядок про вчинення нотаріальних дій нотаріусами України) встановлено, що при оформленні спадщини нотаріусом у свідоцтво про право на спадщину включаються лише ті об'єкти, права на які підтверджуються відповідними правоустановчими документами. У більшості випадків дані права на отримання приватизаційних документів не включаються нотаріусами до свідоцтва про право на спадщину. Право ж власності на такий об'єкт може бути визнано в судовому порядку, з приводу чого вже існує розповсюджена судова практика. У такому випадку, у спадкоємців буде присутні два правоустановчі документи, що визнають за ними право на спадщину, кожний щодо окремої її частини. Але, якщо спадкоємці отримають у нотаріуса свідоцтво про право на спадщину щодо безспірних об'єктів спадщини, а в подальшому не звернуться до суду з вимогою про визнання за ними права власності щодо інших об'єктів спадщини, з приводу яких не можуть довести свої права у безсудовому порядку, фактично відбудеться часткове отримання спадщини, що є неприпустимим за законодавством. Так само, якщо на нерухоме майно спадкодавця було накладено обтяження, то спадкоємці не мають, або умисно приховують відомості та правоустановчі документи про його існування, вони можуть частково успадкувати лише ті об'єкти спадщини, що їм вигідні. При цьому, нотаріус буде сприяти таким спадкоємцям у здійсненні таких незаконних дій, оскільки він не має за обов'язок перевіряти та розшукати усі об'єкти цивільних прав, що належа-

ли спадкодавцеві за життя, та встановлює склад спадщини лише з відомостей, наданих спадкоємцями. Крім того, у разі відсутності у спадкодавця належної, завершенної реєстрації об'єкта нерухомості через жоден із реєстрів встановити таку інформацію неможливо. Вважаємо, що це є вияв недосконалості правового механізму реалізації права на спадкування, та з урахуванням виявлених проблем має бути удосконалений. Наприклад, шляхом внесення змін до порядку здійснення та оформлення права на спадкування, при якому спадкоємці, приймаючи увесь обсяг прав та обов'язків спадкодавця, будуть мати можливість їх часткового та поступового оформлення, не порушуючи при цьому цілісність спадщини, якщо щодо окремих її об'єктів вимагається особливий, окремий порядок їх спадкування.

Окремо слід зупинитись на спадкуванні такого права щодо нерухомого майна, як право користування земельною ділянкою. Особливість спадкування такого виду об'єкту спадщини викликана формуванням земельної ділянки, як об'єкта цивільних прав та визначення порядку її оборотоздатності. Так, ст. 79-1 Закону України «Про державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р. визначено критерії, які є обов'язковими для визнання земельної ділянки не тільки об'єктом права власності, але й інших прав. За правилами даної статті земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельної ділянки), що пов'язано із присвоєнням їй кадастрового номера та державної реєстрації прав на неї. Бездотримання цих умов земельна ділянка не є сформованою і не може бути об'єктом цивільних прав, а отже, – не може переходити у спадщину. Але, до 2004 року дана норма була відсутня у земельному законодавстві і земельні ділянки, які набувались у власність, або на інших правах, громадянами України, не отримували кадастрового номеру, та більшість з них не були, в подальшому, зареєстровані. У зв'язку з цими обставинами, у вище названому законі існує норма, відповідно до якої такі земельні ділянки, право власності, або користування, на які виникло до 2004 року, вважається сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. Справедливим є питання, чи видасть нотаріус на такий об'єкт свідоцтво про право на спадщину. Відповідно до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України без будь-яких винятків зазначено, що видача свідоцтва про право на спадщину на право користування земельною ділянкою проводиться виключно на

підставі документів, оформлених відповідно до ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та витягу з Державного земельного кадастру. Аналізуючи нотаріальну практику, відмова у вчиненні такої нотаріальної дії є розповсюдженою. Таким чином, хоч законодавством визнається таке право, але за відсутності необхідної документації, у нотаріальному порядку таку власність, у порядку спадкування, спадкоємцям не зареєструють. З цього приводу Міністерством юстиції України було надано роз'яснення у листі від 25 березня 2010 року №31-32/69, що хоча ст. 377 Цивільного кодексу України передбачено, що розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти, відсутність кадастрового номера земельної ділянки не може бути підставою відмови у видачі нотаріусами свідоцтв про право на спадщину на вищезазначені об'єкти нерухомого майна та у посвідченні заповітів. Але, незважаючи на дане роз'яснення нотаріуси все ж таки відмовляють у реєстрації такого об'єкту спадщини та спадкоємці знову таки змушені звертатися до суду для отримання у порядку спадкування такого об'єкту спадщини. На погляд Лещенко Л.В., така відмова нотаріуса є безпідставною, оскільки кадастровий номер має здебільшого облікове, а не правостановлююче значення щодо земельної ділянки і кадастровий номер на таку ділянку, на якій розташовано житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою з визначенням меж ділянки [1, с.194]. Таким чином, автор статті підтримує останню правову позицію, відповідно до якої, у такій ситуації спадкоємці, які прийняли спадщину, відповідно до правил ч. 5 ст. 1268 Цивільного кодексу України, вправі звернутись із заявою про присвоєння кадастрового номера. Крім того, законодавцем має бути внесено виключення із названого вище припису для реєстрації спадкових прав на такі об'єкти, що у зв'язку з реальними життєвими обставинами не були зареєстровані у встановленому порядку власниками, що надасть можливість спадкоємцям реалізувати свої спадкові права у безсудовому порядку у разі доведення ними своїх прав на даний об'єкт.

Складним, також, є питання спадкування нерухомого майна після смерті громадя-

нина, що був членом житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного та інших кооперативів, особливо будинків та квартир збудованих у період 1990-1998 років. Ч. 3 ст. 384 Цивільного кодексу України визначає, що члени цих кооперативів, що повністю виплатили пайові внески за квартиру, дачу, гараж, тощо надані їм у користування, набувають права власності на це майно. Таким чином, такий член кооперативу стає фактичним власником наданого йому у користування майна і на підставі отриманої з кооперативу довідки про повну виплату свого пая, має право зареєструвати право власності на нього. Якщо ж спадкодавець право власності не встиг зареєструвати, то спадкоємці можуть отримати такий об'єкт спадщини у власність шляхом звернення до суду, довівши при цьому повну виплату пайових внесків, як вже зазначалось вище.

Якщо ж пай не було цілком сплачено за життя члена кооперативу, то у випадку його смерті спадкоємці не мають право успадкувати таке майно на підставі права власності спадкодавця, оскільки у останнього такого ще не виникло. Так, до складу спадщини, у такому випадку, увійдуть суми пайових внесків, або паенакопичення (грошова сума, що визначається з урахуванням зносу житлового приміщення), що можуть бути підтвержені відповідними довідками кооперативу [3, с. 263]. У випадку, якщо у таких житлових приміщеннях на правах користування проживали члени сім'ї та родини померлого, то відповідно до приписів ст. 145 Житлового кодексу УРСР вони зберігають право користування такими приміщеннями за умови вступу їх, або одного із них, до кооперативу. Якщо ж таким особам було відмовлено у вступі до кооперативу, або вони самостійно відмовляються вступати до нього, то в цьому випадку, на зборах кооперативу має вирішуватись питання щодо повернення таким особам усіх пайових внесків сплачених померлим, що будуть складати окремий об'єкт спадщини.

Також, окремо слід розглянути особливості спадкування нерухомого майна на яке накладено заборону відчуження. Так, за життя у спадкодавця можуть виникнути боргові зобов'язання, в рахунок яких він міг заставити (передати в іпотеку, тощо) належне йому на праві власності нерухоме майно. Дана застава не втрачає своєї сили у зв'язку зі смертю заставодавця, а зберігає свою чинність при переході вже у складі спадкового майна до спадкоємців. Крім того, у зв'язку з відкриттям спадщини, у кредиторів виникає право достроково вимагати виконання боргових зобов'язань

від спадкоємців, якщо строк виконання зобов'язань за договором ще не настав. При чому спадкоємці, що успадкували боргові зобов'язання мають право домовитись з кредитором про виконання боргових зобов'язань в натурі та зняти в подальшому заборону на відчуження з успадкованого нерухомого майна. В загальному порядку, при спадкуванні нерухомого майна обтяженого заборонаю на відчуження кредитор має право звернути стягнення на таке майно в рахунок погашення заборгованості спадкодавця. За чинною юридичною практикою негативним аспектом пов'язаним зі спадкуваням заставного нерухомого майна є не відповідність вартості заставленого майна за договором порівняно з реальною (ринковою) його вартістю [2, с. 278]. Так, заставне майно може, як перевищувати, так і не покривати увесь борг спадкодавця. Надлишок, отриманий з реалізації заставного майна підлягає поверненню спадкоємцям. А у разі, якщо заставне, та інше отримане у спадщину майно після реалізації не покриє увесь обсяг боргу, то боргові зобов'язання вважаються виконаними в повному обсязі. Це пов'язано із особливостями спадкування, передбаченими спадковим законодавством України. Яким передбачено, що спадкоємці спадкують боргові зобов'язання лише в межах, які покриваються успадкованим майном спадкодавця.

В статтє проанализирован процесс наследования недвижимого имущества в зависимости от особенностей его правового режима как отдельного вида объекта гражданских прав, и также сделаны выводы и предложения по усовершенствованию правового механизма обеспечения реализации наследственных прав.

Ключевые слова: недвижимое имущество, наследование, наследство, отдельные виды объектов наследования.

In the article are considered the inheritance process of real estate in depend of it's legal regimen like object of civil law, and offered perfection of legal mechanism of implementation of inheritance rights.

Key words: real estate, inherit, inheritance, certain types of object inheritance.

Висновки

Виходячи з вище наведеного, можна зробити висновок, що особливості спадкування прав щодо нерухомого майна, пов'язані з видом прав, що успадковуються і в кожному окремому випадку можуть мати свої особливості. Таким чином, завданням законодавців є створення такого правового механізму реалізації права на спадкування, який ефективно забезпечить можливість кожному спадкоємцю успадкувати будь-яке нерухоме майно із найменшими юридичними складностями для нього. Дана стаття є основою для подальшого наукового дослідження особливостей спадкування прав щодо нерухомого майна як окремих видів об'єктів спадщини.

Список використаних джерел:

1. Лещенко Л. В. Права на земельну ділянку у складі спадщини: деякі проблемні питання / Л. В. Лещенко // Часопис Київського університету права. – 2013. – №3. – С. 192 – 195.
2. Печений О. П. До питання про спадкування житла, що перебуває в процесі приватизації / О. П. Печений // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2015. – № 5. – С. 46–50.
3. Спадкове право: Нотаріат. Адвокатура. Суд: [Наук.-практ. посіб.] / [С.Я. Фурса, Є.І. Фурса, С.Я. Рабовська та ін.; За заг. ред. С.Я. Фурси]. – К.: Видавець Фурса С.Я.: КНТ, 2008. – 1216с.
4. Чуйкова В. К. К вопросу наследования квартир, находящихся в процессе приватизации / В. К. Чуйкова // Підприємництво, господарство і право. – 1998. – №7. – С.10 – 13.