

Підсумовуючи, слід зазначити, що:

- головний та основний інтерес держави і суспільства у приватноправових відносинах полягає у захисті публічного порядку (основ правопорядку);
- зміст інтересів держави і суспільства розкривається у ч. 1 ст. 228 ЦК України та полягає у недопущенні порушення конституційних прав і свобод людини і громадянина, знищення, пошкодження майна фізичної або юридичної особи, держави, Автономної Республіки Крим, територіальної громади, незаконного заволодіння ним;
- з огляду на наявність у Цивільному кодексі України категорії «публічний порядок», введення у Цивільний кодекс України нової (ідентичної) категорії «інтереси держави і суспільства» позбавлене законодавчої необхідності.

1. *Покровский И.А.* Основные проблемы гражданского права / Покровский И.А. – М.: Статут, 2009. – С. 42, 46. 2. Там само. – С. 42,43. 3. Там само. – С. 44. 4. Там само. – С. 47. 5. Там само.– С.47, 48. 6. *Грибанов В.П.* Осуществление и защита гражданских прав / Грибанов В.П. – М.: Статут, 2001.– С. 234. 7. Там само.– 242. 8. Там само.– С. 238. 9. Там само.– С. 236. 10. Там само. – С. 242. 11. Там само. – С. 240, 241. 12. *Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона)* / пер. с франц. В. Захватаев; предисловие: А. Довгерт, В. Захватаев; приложения 1–4 / отв. ред. А. Довгерт. – К.: Истина, 2006. – С. 374. 13. Там само.– С. 378. 14. Там само.– С. 21. 15. Там само.– С. 708, 781. 16. Там само.– С. 781. 17. Там само.– С. 24. 18. *Шап Ян.* Система германского гражданского права: учебник / Шап Ян / пер. с нем. С.В. Королева. – М.: Междунар. отношения, 2006. –С. 339. 19. Там само. – С. 280. 20. *Суханов Е.А.* Российское гражданское право: учебник: в 2 т. – Т. I: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Суханов Е.А. / отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2011. – С. 369. 21. Там само. – С. 370. 22. *Определение Конституционного Суда Российской Федерации «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы ОАО «Уфимский нефтеперерабатывающий завод» на нарушение конституционных прав и свобод статьей 169 Гражданского кодекса Российской Федерации и абзацем третьим пункта 11 статьи 7 Закона Российской Федерации «О налоговых органах Российской Федерации» от 08.06.2004 № 226-О* [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_49667/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_49667/). 23. *Постановление* пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с применением статьи 169 Гражданского кодекса Российской Федерации» от 10.04.2008 № 22 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_76668/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_76668/). 24. *Ухвала адміністративного суду України від 25.11.2010 № К-6248/07.* Інформаційно-аналітичний центр «Ліга». 25. *Альманах* цивилистики: Сборник статей. Вып. 4 / под ред. Р. А. Майданика. – К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. – С. 94. 26. Там само. – С. 67.

УДК 347.65/68

**Т. П. УСТИМЕНКО**

## СПАДКУВАННЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В УКРАЇНІ

*Розглянуто особливості спадкування права на земельну ділянку. Досліджено особливості оформлення спадкоємцями права на земельну ділянку, а також порядок проведення*

---

© УСТИМЕНКО Тетяна Петрівна – кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного права і процесу Національної академії внутрішніх справ

ня державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку. Визначено місце нотаріуса у реалізації права на спадкування.

**Ключові слова:** земельна ділянка, спадщина, спадкоємці, право власності, державна реєстрація прав на земельну ділянку.

### **Устименко Т.П. Наследование права на земельный участок в Украине**

*Рассмотрено особенности наследования права на земельный участок. Исследовано особенности оформления наследниками права на земельный участок, а также порядок проведения государственной регистрации права собственности и других прав на земельный участок. Определено место нотариуса в реализации права на наследование.*

**Ключевые слова:** земельный участок, наследство, наследники, право собственности, государственная регистрация прав на земельный участок.

### **Ustymenko Tatiana. Inheritance rights to land in Ukraine**

*In the article the features of inheritance rights to land. Procedure for the state registration of ownership and other real rights to land. The features of the heirs of registration of land rights. The role of the notary in the realization of the right to inheritance.*

**Key words:** land, heritage, heirs, ownership, state registration of rights to land.

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами<sup>1</sup>.

Статтею 1218 Цивільного кодексу України (далі ЦК України) встановлено, що до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

Згідно ЦК України право власності на земельну ділянку у порядку спадкування переходить до спадкоємців на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення (ст. 1225 ЦК України). Однак, процес оформлення спадкових прав на земельну ділянку має свої особливості.

Умовою для переходу в порядку спадкування права власності на об'єкти нерухомості, в тому числі земельну ділянку є набуття спадкодавцем зазначеного права у встановленому законодавством України порядку.

Стаття 126 Земельного кодексу України (далі ЗК України) зазначає, що право власності на земельну ділянку оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»<sup>2</sup>. Цим законом встановлено, що право власності на нерухоме майно підлягає обов'язковій державній реєстрації, а згідно частини 3 статті 3 зазначеного закону - права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього закону, виникають з моменту такої реєстрації. Так, і ст. 125 ЗК України закріплює, що право власності на земельну ділянку виникає із моменту державної реєстрації цього права.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Останнім є єдина державна інформаційна система, що містить відомості про права на нерухоме майно, їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав.

Якщо за життя спадкодавець не набув права власності на земельну ділянку, то спадкоємець також не набуває права власності у порядку спадкування. До спадкоємця переходять лише визначені майнові права, які належали спадкодавцеві на час відкриття спадщини.

Відповідно до ч. 4 ст. 3 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» права на нерухоме майно, що виникли до набрання чинності цим законом, визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої цим законом, за таких умов: якщо реєстрація прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав.

Якщо спадкодавець не набув права власності на земельну ділянку згідно зі ст. 125 ЗК України, проте розпочав процедуру приватизації земельної ділянки відповідно до чинного законодавства України, а органами місцевого самоврядування відмовлено спадкоємцям у завершенні процедури приватизації, то спадкоємці мають право звертатися до суду із позовами про визнання відповідного права в порядку спадкування - права на завершення приватизації, а не права власності на земельну ділянку<sup>3</sup>.

Зареєструвати право власності на земельну ділянку можна після отримання в нотаріуса свідоцтва про право на спадщину. Якщо спадщина відкрилась у період чинності ЦК УРСР, застосуванню підлягають норми ЦК УРСР про належність спадщини спадкоємцеві з часу відкриття спадщини незалежно від оформлення права на спадщину<sup>4</sup>.

Статтею 1297 ЦК України встановлено обов'язок спадкоємця звернутися за свідоцтвом про право на спадщину на нерухоме майно. Проте нормами цієї статті, так само як й іншими нормами цивільного права, не визначено правових наслідків недотримання такого обов'язку у виді втрати права на спадщину.

Для отримання свідоцтва про право на спадщину необхідно звернутися до нотаріуса (до державного або до приватного) за місцем відкриття спадщини для відкриття спадкової справи. Таке свідоцтво видається на підставі заяви спадкоємців, які прийняли спадщину, після закінчення шести місяців від дня її відкриття.

Відносини спадкування регулюються правилами ЦК України, якщо спадщина відкрилась не раніше 1 січня 2004 року. У разі відкриття спадщини до зазначеної дати застосовується чинне на той час законодавство, зокрема відповідні правила ЦК 1963 р., у тому числі щодо прийняття спадщини. У разі коли спадщина, яка відкрилась до набрання чинності ЦК України і строк на її прийняття не закінчився до 1 січня 2004 року, спадкові відносини регулюються ЦК України<sup>5</sup>.

Виникнення у спадкоємця права на спадщину, яке пов'язується з її прийняттям, як майнового права зумовлює входження права на неї до складу спадщини після смерті спадкоємця, який не одержав свідоцтва про право на спадщину (статті 1296, 1297 ЦК України) та не здійснив його державної реєстрації (ст. 1299 ЦК України).

Згідно Наказу Міністерства юстиції України від 22.02.2012 року № 296/5 «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України»<sup>6</sup> видача свідоцтва про право на спадщину на майно, яке підлягає реєстрації, проводиться нотаріусом після подання правостановлюючих документів щодо належності цього майна спадкодавцеві та перевірки відсутності заборони або арешту цього майна.

Видача свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку нотаріусом проводиться на підставі документів, оформлених відповідно до статті 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтя-

жень»<sup>7</sup> та витягу з Державного земельного кадастру. Згідно статті 19 зазначеного закону такими документами є свідоцтво про право власності спадкодавця на нерухоме майно, цивільно-правова угода про відчуження земельної ділянки та державний акт на право власності на земельну ділянку.

За відсутності у спадкоємця необхідних для видачі свідоцтва про право на спадщину документів нотаріус роз'ясняє йому процедуру вирішення зазначеного питання в судовому порядку.

При цьому необхідно взяти до уваги узагальнену судову практику відносно розгляду цивільних справ про спадкування, в тому числі, земельних ділянок<sup>8</sup>.

Так, спори про визнання права власності на земельну ділянку та права на земельну частку (пай) в порядку спадкування, зокрема у випадках, якщо відсутній отриманий спадкодавцем державний акт про право власності на земельну ділянку, зареєстрований належним чином, якщо спадкодавцем не був отриманий державний акт про право власності на земельну ділянку, або в державному акті є неточності, які підлягають виправленню, розглядаються судами з урахуванням вимог закону та роз'яснень, викладених в пунктах 10, 11 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України від 30 травня 2008 року № 7<sup>9</sup> про те, що відповідно до статті 1225 ЦК України право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців за загальними правилами спадкування зі збереженням її цільового призначення при підтвердженні цього права спадкодавця державним актом на право власності на землю або іншим правостановлюючим документом. У порядку спадкування можуть передаватися також право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), право користування чужим майном (сервітут).

При розгляді справ про визнання права власності на спадкове нерухоме майно у випадках, якщо спадщина прийнята, проте спадкоємцем не було одержано свідоцтво про право на спадщину (ст. 1297 ЦК України) або не здійснено державну реєстрацію права на спадщину (ст. 1299 ЦК України), слід брати до уваги, що законодавець розмежовує поняття «виникнення права на спадщину» та «виникнення права власності на нерухоме майно, що входить до складу спадщини», і пов'язує із виникненням цих майнових прав різні правові наслідки.

Не підлягають задоволенню позовні вимоги спадкоємців про визнання права власності на земельну ділянку, щодо якої спадкодавцем розпочато, але не завершено процедуру приватизації<sup>10</sup>.

Вирішуючи такі спори, судам слід дотримуватися положень статей 524, 548 – 549 ЦК УРСР, ст. 1225 ЦК України, положень ЗК України в редакції Закону України від 13 березня 1992 року, статей 78-79, 116, 118, 120, 125, 126 ЗК в редакції Закону України від 25 жовтня 2001 року, іншими підзаконними нормативними актами, які регулюють земельні правовідносини, враховуючи їх чинність на час відкриття спадщини.

Копія Державного акту на право власності на земельну ділянку залишається у справі нотаріуса. На оригіналі державного акта нотаріусом проставляється відповідна відмітка про перехід права власності на земельну ділянку до спадкоємця. Порядок здійснення відмітки про перехід права власності на земельну ділянку затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 06.05.2009 року № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку»<sup>11</sup>.

Не видаються свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку на підставі державного акта, зокрема, який містить виправлення, або ж на земельну ділянку, яка належала спадкодавцеві на праві спільної сумісної власності, оскільки нотаріус може видати свідоцтво про право на спадщину після смерті одного з учасників спільної сумісної власності лише після виділення (визначення) частки спадкодавця у спільному майні. У цих випадках питання щодо оформлення спадкових прав вирішуються спадкоємцями в судовому порядку<sup>12</sup>.

Слід зазначити, що з набранням чинності 1 січня 2013 року ЗУ «Про державний земельний кадастр», державні акти на право власності на землю видаватися не будуть. Натомість, документом, що посвідчує право власності, буде свідоцтво на право власності, отримане у територіальному органі Державної реєстраційної служби. Свідоцтво отримуватимуть власники новостворених земельних ділянок. У випадку, коли ділянка сформована, має кадастровий номер, а змінюється лише власник, свідоцтво на руки не видаватимуть. Відповідні зміни вносять в електронний реєстр прав власності та Державний земельний кадастр, а нотаріус робить на державному акті спеціальну позначку. У разі потреби, підтвердити своє право власності на земельну ділянку можна буде витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або Державного земельного кадастру.

Державну реєстрацію права власності на земельну ділянку шляхом внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно згідно чинного законодавства<sup>13</sup> проводять орган державної реєстрації прав та нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Так, нотаріус у випадку видачі свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно вносить відомості про перехід права власності на ім'я спадкоємця до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельну ділянку у разі, коли в поданих документах відсутні відомості про кадастровий номер земельної ділянки, потрібен витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Згідно п. 4 постанови Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703 «Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на земельні ділянки проводиться після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі, після здійснення якої земельній ділянці присвоюється кадастровий номер. Тобто, перед тим, як звертатися до державної реєстраційної служби чи нотаріуса щодо реєстрації права власності на земельну ділянку, необхідно впевнитися, що земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі.

Згідно Закону України від 07.07.2011 року № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр»<sup>14</sup> земельні ділянки, право власності на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників. Тобто, документи (земельні акти), якими було посвідчено право власності на земельну ділянку, видані до набрання чинності цим законом, є дійсними, навіть у разі відсутності кадастрових номерів. При оформленні спадку ці документи підлягають заміні.

Також слід зазначити, що у зв'язку з неодноразовими зверненнями громадян та юридичних осіб щодо відмови нотаріусів у посвідченні заповітів та видачі свідоцтв про право на спадщину на житлові будинки, будівлі, споруди з підстав відсутності кадастрового номера земельної ділянки, на яких розташовані ці об'єкти, та з метою однакового застосування нотаріусами вимог статей 120 ЗК України та 377 ЦК України, Міністерство юстиції України повідомляє, що відсутність кадастрового номера земельної ділянки не може бути підставою відмови у видачі нотаріусами свідоцтв про право на спадщину та у посвідченні заповітів<sup>15</sup>, оскільки: 1) при посвідченні заповіту від заповідача не вимагається подання доказів, які підтверджують його право на майно, що заповідається; 2) Державним комітетом України із земельних ресурсів наказом від 15.02.2010 року № 168 затверджено Порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам. Пунктом 5.2 зазначеного Порядку встановлено, що для формування та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, яка на момент набрання чинності цим наказом надана у власність та не має кадастрового номера, власник такої земельної ділянки або уповноважена ним особа подає до територіального органу Держкомзему за місцем знаходження земельної ділянки заяву про присвоєння кадастрового номера земельної ділянки; 3) вимогами частини першої статті 1297 ЦК України встановлено, що спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно. Право власності на нерухоме майно виникає у спадкоємця з моменту державної реєстрації цього майна (частина друга статті 1299 ЦК України).

Після внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень нотаріус формує витяг з Державного реєстру прав та оформляє його у двох примірниках, один з яких долучається до реєстраційної справи, яка підлягає довільному зберіганню в архіві, який створюється в органі державної реєстрації прав.

Оформлення іноземними громадянами та особами без громадянства спадкових прав на земельні ділянки здійснюється за загальними правилами, передбаченими чинним законодавством. Однак, Земельним кодексом України встановлено обов'язок іноземного громадянина або особи без громадянства, що прийняли у спадщину земельну ділянку сільськогосподарського призначення, протягом року відчужити таку земельну ділянку. Невиконання зазначеної вимоги є підставою для примусового припинення прав на земельну ділянку, що здійснюється у судовому порядку.

1. *Земельний кодекс України від 25.10.2001 року № 2768-III // ВВР України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.* 2. *Закон України від 01.07.2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» // Офіційний вісник України. – 2004. – № 30. – Т. 1. – Ст.1993.* 3. *Лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 16.05.2013 р. № 24-753/0/4-13 «Про судову практику розгляду цивільних справ про спадкування».* 4. Там само. 5. *Ухвала колегії суддів Верховного Суду України від 31 серпня 2011 р. (витяг) // Рішення Верховного Суду України. – 2011. – № 2 (23). – С. 19-21.* 6. *Наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 року № 296/5 «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» // Офіційний вісник України. – 2012. – № 17. – Ст. 632.* 7. *Закон України від 01.07.2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» // Офіційний вісник України. – 2004. – № 30. – Т. 1. –*

Ст. 1993. **8.** *Лист* Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 16.05.2013 р. № 24-753/0/4-13 «Про судову практику розгляду цивільних справ про спадкування». **9.** *Постанова* Пленуму ВС України від 30.05.2008 року № 7 «Про судову практику у справах про спадкування» // Вісник ВС України. – 2008. – № 6. – С. 17. **10.** *Лист* Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 16.05.2013 р. № 24-753/0/4-13 «Про судову практику розгляду цивільних справ про спадкування». **11.** *Постанова* Кабінету Міністрів України від 06.05.2009 року № 439 «Про деякі питання посвідчення права власності на земельну ділянку» // Офіційний вісник України. – 2009. – № 33. – Ст. 1153. **12.** *Методичні рекомендації* щодо вчинення нотаріальних дій, пов'язаних із вжиттям заходів щодо охорони спадкового майна, видачею свідоцтв про право на спадщину та свідоцтв про право власності на частку в спільному майні подружжя, схвалені рішенням Науково-експертної ради з питань нотаріату при Міністерстві юстиції України від 29.01.2009 року. **13.** *Закон* України від 01.07.2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» // Офіційний вісник України. – 2004. – № 30. – Т. 1. – Ст. 1993. **14.** *Закон* України від 07.07.2011 року № 3613-VI «Про Державний земельний кадастр» // Офіційний вісник України. – 2011. – № 60. – Ст. 2405. **15.** *Лист* Міністерства юстиції України від 25.03.2010 року № 31-32/69 «Щодо порядку оформлення свідоцтв про право на спадщину на нерухоме майно». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http:// portal.rada.gov.ua](http://portal.rada.gov.ua).