

ЗЕМЕЛЬНЕ, АГРАРНЕ ТА ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО

УДК 349.41

Т. О. КОВАЛЕНКО

ПРАВОВІ АСПЕКТИ СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЗА ВІДСУТНОСТІ КАДАСТРОВОГО НОМЕРА

Досліджено приписи земельного та цивільного законодавства України, які визначають особливості успадкування земельних ділянок, право власності на які було набуто до 2013 року та які не мають кадастрових номерів. Виявлено юридичні дефекти, які ускладнюють отримання свідоцтва про право на спадщину на зазначені земельні ділянки, та обґрунтовано пропозиції щодо їх подолання і усунення.

Ключові слова: земельна ділянка, кадастровий номер, державна реєстрація земельної ділянки, спадкування земельної ділянки.

Коваленко Т. А. Правовые аспекты наследования земельного участка при отсутствии кадастрового номера

Исследованы предписания земельного и гражданского законодательства Украины, которые определяют особенности наследования земельных участков, право собственности на которые было приобретено до 2013 года и которые не имеют кадастровых номеров. Вывявлено юридические дефекты, которые затрудняют получение свидетельства о праве на наследство на ука-

занные земельные участки, и обоснованы предложения по их преодолению и устранению.

Ключевые слова: земельный участок, кадастровый номер, государственная регистрация земельного участка, наследование земельного участка.

Kovalenko Tetyana. Legal Aspects of Land Plot Inheritance in the Absence of Cadastral Number

The paper analyses the provisions of land and civil legislation of Ukraine, which defines the features of inheritance of land plots, ownership of which was acquired before 2013 and which do not have cadastral numbers. Legal defects, that make it difficult to obtain a certificate of inheritance for these plots, were identified and proposals for overcoming or eliminating them were substantiated.

Keywords: land plot, cadastral number, state registration of land plot, inheritance of land plot.

Однією із підстав набуття права власності на земельну ділянку є її успадкування. У ст. 1225 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 р. передбачено, що право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення. Разом з тим, земельне законодавство містить приписи, які визначають специфіку успадкування земельних ділянок. Так, у ст. 79-1 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. встановлено, що земельна ділянка як об'єкт цивільних прав має бути сформованою. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Проте такі приписи з'явились у Земельному кодексі України лише у 2011 році у зв'язку із прийняттям Закону України «Про Державний земельний кадастр». У практиці регулювання земельних відносин виникають питання щодо порядку успадкування земельних ділянок, яким не присвоєно кадастровий номер, тобто які вважаються «не сформованими» згідно із приписами чинного Земельного кодексу України.

У юридичній науці України до проблем спадкування земельних ділянок та прав на них звертались як представники науки земельного права (А. Барабаш¹, І. І. Каракаш², В. М. Литвинець³, В. Палюк⁴, К. П. Пейчев⁵ та ін.), так і права цивільного (Е. К. Волков⁶, С. В. Губарєв⁷, О. Л. Зайцев⁸, Л. В. Лещенко⁹, О. П. Печений¹⁰, О. С. Уразовська¹¹ та ін.). Разом з тим, проблеми спадкування земельних ділянок за відсутності кадастрового номера не були об'єк-

том самостійного наукового дослідження, що зумовлює актуальність даної статті. Крім того, останні зміни земельного законодавства також спонукають звернутись до проблем успадкування земельних ділянок, які не мають кадастрового номера.

Відповідно до ст. 1297 Цивільного кодексу України спадкоємець, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, зобов'язаний звернутися до нотаріуса або в сільських населених пунктах – до уповноваженої на це посадової особи відповідного органу місцевого самоврядування за видачею йому свідоцтва про право на спадщину на нерухоме майно. Відповідно до п. 4.14, п. 4.18 та п. 4.20 Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженому наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 р. № 296/5, видача свідоцтва про право на спадщину на майно, право власності на яке підлягає державній реєстрації, проводиться нотаріусом після подання документів, що посвідчують право власності спадкодавця на таке майно та перевірки відсутності заборони або арешту цього майна. Якщо до складу спадкового майна входить нерухоме майно, нотаріус отримує інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до нього. Видача свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку нотаріусом проводиться також за умови отримання витягу з Державного земельного кадастру, у тому числі шляхом безпосереднього доступу до нього. Чинним законодавством встановлена форма витягу з Державного земельного кадастру (додаток № 47 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051), у якому повинен бути зазначений кадастровий номер земельної ділянки. Базуючись на вказаних приписах, нотаріуси відмовляють у видачі свідоцтва про право на спадщину на земельні ділянки, які: а) були набуті у власність спадкодавцем до 2013 року, б) права на які посвідчені Державними актами на право власності на землю, в) не зареєстровані у Державному земельному кадастрі та г) не мають кадастрового номера.

В юридичній науці зверталася увага на безпідставність рішень нотаріусів про відмову у видачі свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку, яка не має кадастрового номера, оскільки такий номер має здебільшого облікове, а не правовстановлююче значення

щодо земельної ділянки¹². Дійсно, відповідно до ст. 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 р. кадастровий номер земельної ділянки – це індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування. Кадастровий номер земельної ділянки є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі та присвоюється під час державної реєстрації земельної ділянки у зазначеному Кадастрі.

Відповідно до п. 2 Розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, право власності (користування) 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 (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності). У 2016 році право подати заяву про державну реєстрацію земельної ділянки було надано також особам, які подали заяву про визнання спадщини відумерлою, якщо така справа прийнята до провадження судом¹³. При цьому серед цього переліку відсутні спадкоємці земельної ділянки за законом або за заповітом, що не може бути пояснено будь-якою доцільністю. Закритий перелік осіб, які можуть звернутися із заявою про державну реєстрацію земельної ділянки, істотно ускладнює процедуру оформлення права власності на земельну ділянку у випадку її успадкування.

У 2012 році Державне агентство земельних ресурсів України видало Лист від 17.04.2012 № 5789/17/12-12, відповідно до якого замовником послуги з державної реєстрації земельної ділянки може бути особа, яка визначена у запиті нотаріуса як спадкоємець, на підставі заведеної ним спадкової справи. Аналіз вказаного Листа показує, що він був виданий на основі законодавства, яке нині втратило чинність. Крім того, він має виключно рекомендаційне значення.

Для усунення зазначеного вище юридичного дефекту, що ускладнює процедуру успадкування земельних ділянок без кадастро-

вого номера, закріпленій у п. 2 Розділу VII Закону України «Про Державний земельний кадастр» перелік осіб, які мають право подавати заяви про державну реєстрацію земельної ділянки на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) її меж в натурі (на місцевості), має бути доповнений спадкоємцями земельних ділянок, право власності на які посвідчено відповідно до вимог законодавства, чинного на момент набуття зазначеного права.

У п. 3 Розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр» зазначено, що у разі якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований 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 щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Забороняється вимагати для присвоєння земельній ділянці кадастрового номера інші документи. Такий кадастровий номер є чинним з моменту його присвоєння. Аналіз зазначених приписів показує, що серед переліку заявників відсутні спадкоємці земельної ділянки, які прийняли спадщину. У спеціальній літературі пропонується вказану норму тлумачити розширювально, маючи на увазі не тільки власників, а й спадкоємців, які прийняли спадщину¹⁴. Подібні роз'яснення у 2014 році надав головний спеціаліст Департаменту землеустрою, використання та охорони земель Держземагенства України¹⁵.

У 2010 році Міністерство юстиції України видало Лист (№31-32/69 від 25.03.2010), відповідно до якого, базуючись на положення ст. 377 Цивільного кодексу України, якими 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 (крім багатоквартирних будинків), відсутність кадастрового номера земельної ділянки не може бути підставою відмови у видачі нотаріусами свідоцтв про право на спадщину на вищевказані об'єкти нерухомого майна та у посвідченні заповітів. Проте зазначений Лист був виданий до набуття чин-

ності Законом України «Про Державний земельний кадастр» та має виключно рекомендаційне значення.

Конституційний Суд України у Справі про постійне користування земельними ділянками зазначив, що із конституційних принципів рівності і справедливості випливає вимога визначеності, ясності і недвозначності правової норми, оскільки інше не може забезпечити її однакове застосування, не виключає необмеженості трактування у правозастосовній практиці і неминуче призводить до сваволі¹⁶. Відповідно до ст. 5 Земельного кодексу України одним із принципів земельного законодавства є забезпечення гарантій прав на землю.

Досліджені вище приписи земельного та цивільного законодавства щодо успадкування земельної ділянки за відсутності її кадастрового номера порушують вимоги правової визначеності та принцип гарантованості прав на землю, неоднозначно застосовуються на практиці, ускладнюють оформлення права власності на землю. Так, з однієї сторони, Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України умовою видачі свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку нотаріусом однозначно називає отримання витягу з Державного земельного кадастру. Буквальне тлумачення норм п. 2 та п. 3 Розділу VII Закону України «Про Державний земельний кадастр» дає підстави для висновку, що вони фактично «блокують» отримання свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку без кадастрового номера, право власності на яку виникло до 2004 року, оскільки безпідставно позбавляють спадкоємців права на реєстрацію таких земельних ділянок на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Зазначене істотно ускладнює порядок спадкування земельних ділянок, оскільки спадкоємці змушені звертатись до суду із позовом про визнання права власності на земельну ділянку у порядку спадкування.

З другої сторони, Закон України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, права на які виникли до 2004 року, вважає сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. У своїх листах Міністерство юстиції України обґрунтовує, що відсутність кадастрового номера земельної ділянки не може бути підставою відмови у видачі нотаріусами свідоцтв про право на

спадщину на житловий будинок, будівлю, споруду. Колишнє Державне агентство України по земельних ресурсах відстоювало позицію, що замовником послуги з державної реєстрації земельної ділянки може бути особа, яка визначена у запиті нотаріуса як спадкоємець, на підставі заведеної ним спадкової справи.

Для мінімізації зазначеного юридичного дефекту при застосуванні приписів земельного та цивільного законодавства щодо спадкування земельних ділянок доцільно виходити із розширювального тлумачення норм п. 2 та п. 3 Розділу VII Закону України «Про Державний земельний кадастр», поширюючи на спадкоємців, які прийняли спадщину, право звернутися із заявою про реєстрацію земельних ділянок, права на які було набуто до 2004 року, на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Оскільки кадастровий номер присвоюється не на фізичну особу, а на земельну ділянку, спадкоємець не набуває при цьому жодних додаткових прав. Тому у територіальних органів Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру відсутні підстави для відмови у реєстрації ділянок. Крім цього, у ч. 3 ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачено, що державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою власника земельної ділянки або уповноваженої особи. Такою особою може бути спадкоємець земельної ділянки, який прийняв спадщину.

З метою здійснення зазначеного вище права і отримання кадастрового номера земельної ділянки спадкоємець замовляє землевпорядній організації виготовлення технічної документації з встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Землевпорядна організація має виконати геодезичні роботи і розробити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки у строки, встановлені договором. Відповідно до ст. 55 Закону України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р. межі земельної ділянки, при потребі, мають бути закріплені межовими знаками встановленого зразка. У разі, якщо межі земельних ділянок в натурі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими

лінійними спорудами і рубежами тощо), межові знаки можуть не встановлюватися. Технічна документація має бути складена у паперовій формі та у формі електронного документу.

Виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки дає можливість ініціювати державну реєстрацію земельної ділянки, яка здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються: а) заява за встановленою формою; б) оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки; в) документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа. Заява з доданими документами надається заявником особисто чи уповноваженою ним особою або надсилається поштою цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення. На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, який містить всі відомості про земельну ділянку, внесені до Поземельної книги. При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

В юридичній літературі пропонується технічну документацію з встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляти на ім'я спадкодавця, а витяг з Державного земельного кадастру видавати на ім'я спадкоємця, що зазначений у запиті нотаріуса¹⁷.

Після спливу шестимісячного строку з дня смерті спадкодавця, необхідно звернутись до нотаріуса, якому було подано заяву про прийняття спадщини. Нотаріус зобов'язаний зареєструвати право власності на земельну ділянку спадкоємця у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Отже, приписи земельного та цивільного законодавства, які регулюють питання успадкування земельної ділянки за відсутності кадастрового номера, мають істотні юридичні дефекти, ускладнюють

набуття права власності на землю та порушують принцип гарантованості земельних прав. Для подолання таких юридичних дефектів на практиці бажано застосовувати розширювальне тлумачення норм п. 2 та п. 3 Розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр» Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо можливості здійснення державної реєстрації земельної ділянки на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), поширивши їх на спадкоємців земельної ділянки, які прийняли спадщину. Усунення юридичних дефектів правового регулювання спадкування земельних ділянок можливо одним із двох шляхів: 1) доповнити Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України спеціальною нормою, що витяг з Державного земельного кадастру не надається у випадку успадкування земельної ділянки, право власності на яку виникло до 2004 року або 2) закріплений у п. 2 та п. 3 Розділу VII Закону України «Про Державний земельний кадастр» перелік осіб, які мають право подавати заяви про державну реєстрацію земельної ділянки на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) її меж в натурі (на місцевості), доповнити спадкоємцями земельних ділянок, право власності на які виникло до 2004 року.

1. *Барабаш А.* Правові наслідки спадкування земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними фізичними й юридичними особами // Підприємництво, господарство і право. 2008. № 12. С. 48-516 2. *Каракаш І. І.* Підстави й умови набуття прав на землю громадянами та юридичними особами // Земельне право України. 2006. № 2. С. 18-306 3. *Литвинець В.* Визнання спадщини відумерлою на землі сільськогосподарського призначення // Землевпорядний вісник. 2012. № 3. С. 34–376 4. *Паліюк В.* Врахування справедливості, добросовісності та розумності при вирішенні судами спорів з успадкування земельної частки (паю) // Підприємництво, господарство і право. 2003. № 3. С. 48-526 5. *Пейчев К. П.* Правове регулювання відчуження земельних ділянок: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06; Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2005. 18 с. 6. *Волков Е. К.* Земельна ділянка як об'єкт спадкових відносин // Науковий вісник Херсонського державного університету. 2014. Вип. 5. Т. 1. С. 150-154. 7. *Губарев С. В.* Право власності при спадкуванні земель // Право і суспільство. 2015. № 4. Ч. 2. С. 28-34. 8. *Зайцев О. Л.* Право спадкування землі в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03; Ун-т внутр. справ. Харків, 2003. 223 с. 9. *Леценко Л. В.* Права

на земельну ділянку у складі спадщини : деякі проблемні питання // Часопис Київського університету права. 2013. № 3. С. 192-195. **10.** Печений О. П., Лещенко Л.В. Проблемні питання спадкування прав на земельну ділянку // Розвиток організаційно-правових форм господарювання в аграрному секторі: матеріали «круглого столу», м. Харків, 13 червня 2014 р.: зб. тез наук. доповідей / за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульги; Нац. юрид. ун-т України ім. Ярослава Мудрого. Харків: Оберіг, 2014. С. 144–146. **11.** Уразовська О. С. Оформлення спадщини на земельну ділянку : особливості та законодавчі новели // Науковий вісник Херсонського державного університету. 2014. Вип. 5. Т. 1. С. 238-242. **12.** Лещенко Л. В. Цит. праця. С. 194. **13.** Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо правової долі земельних ділянок, власники яких померли: Закон України від 20 вересня 2016 р. // ВВР України. 2016. № 44. Ст. 747. **14.** Лещенко Л. В. Цит. праця. С. 194. **15.** Чмихун Ю. Спадкування земель, право власності на які виникло до 2013 року // Землевпорядний вісник. 2014. № 8. С. 48. **16.** Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) від 22 вересня 2005 р., Справа № 1-17/2005.

Kovalenko Tetyana. Legal Aspects of Land Plot Inheritance in the Absence of Cadastral Number

One of the grounds for the acquisition of ownership for a land plot is its inheritance. Article 1225 of the Civil Code of Ukraine on January 16, 2003 provides that ownership of land plots passes to heirs on general grounds, while preserving its purpose. However, land legislation contains provisions that define the specifics of land inheritance. Thus, Article 79-1 of the Land Code of Ukraine on October 25, 2001 establishes, that land plot, as an object of civil rights, must be formed. The land plot is considered to be formed after receipt of cadastral number. However, these provisions appeared in the Land Code of Ukraine only in 2011 in connection with the adoption of the Law of Ukraine «On State Land Cadaster». In practice of land relation' legal regulation issues arise about the succession of land plot without cadastral number, as it is considered as «not formed» in accordance with the requirements of the Land Code of Ukraine. In some cases notaries refuse to issue a Certificate of inheritance of land plot, that: a) was acquired in the property of testator before 2013, b) the property rights is certified by the State act on land ownership, c) is not registered in State Land Cadaster and d) do not have cadastral number.

The Constitutional Court of Ukraine in the Case «On Permanent Land Use» (September 22, 2005; Case № 1-17/2005) notes that from the constitutional principles of equality and justice follows the requirements of certainty and clarity of legal norms, as otherwise may not ensure its uniform application, does not preclude unboundedness of interpretation in enforcement practice and inevitably leads to tyranny. According to Article 5 of the Land Code Ukraine one of the principles of land legislation is to guar-

antee rights to land. Researched requirements of land and civil legislation on inheritance of land plots without cadastral numbers violate principles of legal certainty and security of land rights, are applied in practice controversial and complicate land ownership registration.

According to the Procedure of Executing of Notary Acts by Notaries of Ukraine, one of the conditions of issuance of the inheritance Certificate for a land plot by the notary is getting an extract from State Land Cadaster. Literal interpretation of norms of paragraphs 2 and 3 of Section VII of the Law of Ukraine «On State Land Cadaster» leads to the conclusion that they actually «block» the possibility of heirs to obtain the inheritance Certificate for a land plot without its cadastral number, ownership of which has been acquired by year 2004. Such norms arbitrarily deprive the heirs the right to register a land plot, based on the technical documentation on land management on the establishment (renewal) of land plot boundaries on location. The above mentioned complicates the order of land succession, because the heirs have to apply to the court with a claim for recognition of ownership for a land plot in inheritance.

However, the Law of Ukraine «On State Land Cadaster» considers the land plots, rights to which arose before year 2004, as «formed» regardless of assigning them the cadastral numbers. The Ministry of Justice of Ukraine in its letters proves that the absence of cadastral number of land plot cannot be a ground to notaries for the refusal to issue of inheritance Certificates on houses, buildings, constructions. Former State Agency of Ukraine for Land Resources defended the position that the person, who is defined by the notary as heir in hereditary case, can order the service of state registration of land plot.

The requirements of land and civil legislation, governing inheritance of land plot without cadastral number, has significant legal defects, which complicate the acquisition of land ownership and violate the principle of guaranteed land rights. To overcome such legal defects in practice it is desirable to apply an expansive interpretation of the Law of Ukraine «On State Land Cadaster» about the possibility of state registration of a land plot on the basis of technical documentation on land management on the establishment (renewal) of land plot boundaries on location, extending them on the heirs of land plot, who accepted the inheritance. Elimination of legal defects of legal regulation of land plots inheritance is possible in one of two ways: 1) it is necessary to amend the Procedure of Executing of Notary Acts by Notaries of Ukraine by special provisions, that extract from State Land Cadaster is not provided in the case of inheritance of land plot, the ownership right of which arose before year 2004 or 2) it is necessary to amend the list of persons, who are entitled to apply for state registration of land plots on the basis of technical documentation on land management on the establishment (restoration) of its boundaries on ground, fixed in paragraphs 2 and 3 Section VII of the Law of Ukraine «On State Land Cadaster», by heirs of land plots, ownership of which arose before year 2004.

Keywords: land plot, cadastral number, state registration of land plot, inheritance of land plot.