

Ходико Ю. Є.,

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри цивільного права № 1

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

## ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ СПАДКУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

**Анотація.** У статті розглядається питання правового режиму спадкування земельних ділянок. Визначаються особливості правового режиму земельної ділянки в спадкових правовідносинах. Вирішуються дискусійні питання, які виникають під час визначення правового режиму спадкування земельної ділянки. Проаналізовано українське законодавство, наукові дослідження, зроблено ґрунтовні висновки, які мають як теоретичне, так і практичне значення щодо окресленого питання.

**Ключові слова:** спадкування, об'єкт, земельна ділянка, права на земельну ділянку, об'єкт спадкування, правовий режим, правовий режим земельної ділянки, спадкування земельної ділянки.

**Постановка проблеми.** Земельна ділянка є об'єктом різних видів правовідносин, у тому числі спадкових. Специфіка визначення правового режиму земельної ділянки в цих правовідносинах ускладнена вторинним характером інституту спадкового права не тільки безпосередньо до речового, зобов'язального інститутів цивільного права, а також і до галузі земельного права. Відповідно до ст. 9 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України, ч. 2 ст. 3 Земельного кодексу (далі – ЗК) України, відносини, пов'язані із земельною ділянкою, в тому числі її спадкування, регулюються нормами ЦК України з урахуванням вимог ЗК України. Такий дуалізм регулювання спадкування земельної ділянки як об'єкта пов'язаний із безпосередньою специфікою самого об'єкта і його правовим режимом.

Проблемами правового режиму спадкування земельних ділянок у різні часи займалися І.В. Жилінкова, Ю.О. Зайка, О.Л. Зайцев, Л.В. Лещенко, О.П. Печений, І.В. Спасибо-Фатєєва та ін.

**Метою статті** є дослідження особливостей правового режиму спадкування земельних ділянок на засадах наукової обґрунтованості й практичної доцільності.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Відповідно до ст. 90 ЗК України, власник земельної ділянки має право передавати її у спадок. Спеціальною нормою, що визначає специфіку правового режиму земельної ділянки в спадкових правовідносинах, є ст. 1225 ЦК України. Проте варто визнати, що явно є недостатнім регулювання зазначеною статтею такого специфічного об'єкта, як земельна ділянка. Перше, що звертає на себе увагу, це назва цієї статті – «Спадкування прав на земельну ділянку». Хоча з аналізу її змісту випливає, що мова йде лише про один вид права на землю – власність. Інші речові права на земельну ділянку, а також зобов'язальні права змістом зазначеної статті не охоплюються. Це не має свідчити про те, що речові права відмінні від права власності, а також зобов'язальні права на земельну ділянку виключаються законодавцем зі спадкових правовідносин. Правове регулювання таких прав охоплюється іншими нормами цивільного та земельного зако-

нодавства, зокрема ст. ст. 402 і 407 ЦК України, ст. 7 Закону України «Про оренду землі» [1] тощо. Тому цивільне законодавство як об'єкт, що входить до складу спадщини, розглядає право власності на земельну ділянку, інші речові права, відмінні від права власності, а також зобов'язальні права.

Аналіз цивільного та земельного законодавства виявляє різну термінологію щодо такого природного ресурсу, як земля, під час розгляду його як об'єкта правовідносин. Якщо в ст. 1225 ЦК України об'єктом є «право на земельну ділянку» і «право власності на земельну ділянку», то в розділі III «Об'єкти цивільних прав» ЦК України вказується на «земельну ділянку» як об'єкт, а норми земельного законодавства оперують такими об'єктами, як «земля», «земельна ділянка», «права на земельну ділянку» (ст. 3 ЗК України). У зв'язку з цим важливо розібратися у співвідношенні зазначених понять і їх застосуванні під час визначення правового режиму землі як природного ресурсу в спадкових правовідносинах.

Земля як природний ресурс розглядається як об'єкт правової охорони. Для того щоб земля могла виступати об'єктом цивільних прав – товаром, вона повинна бути індивідуалізована в установленому законом порядку як частина земної поверхні – земельна ділянка. Сама земля є лише матеріальним прообразом під час формування юридичного поняття «земельна ділянка» як об'єкта правовідносин і становить її «фізичну сутність». Тому земля як природний ресурс, поверхня земної кори є об'єктом правовідносин за допомогою юридичної категорії «земельна ділянка». При цьому як об'єкт правовідносин земельна ділянка (в тому числі в спадкових правовідносинах) не змінює свою природу, що зумовлює її специфічний правовий режим, і водночас залишається складовою частиною навколишнього середовища.

Права на земельну ділянку, до яких належать речові права (власності й права на чужі речі), а також зобов'язальні права, визначають обсяг суб'єктивних прав та обов'язків суб'єктів цивільних правовідносин щодо земельної ділянки. Як об'єкт у контексті глави 12 «Загальні положення про об'єкт цивільних прав» ЦК України розглядаються зобов'язальні права, а також речові права, відмінні від права власності. Право власності на земельну ділянку як об'єкт не розглядається, а об'єктом є безпосередньо сама земельна ділянка. У зв'язку з цим у літературі ведеться наукова дискусія про те, що є об'єктом спадкування – право власності (на земельну ділянку) або сам об'єкт, у нашому випадку земельна ділянка [2, с. 222–238]. Правильніше все-таки говорити в цьому випадку про спадкування земельної ділянки, речових прав, відмінних від права власності, а також зобов'язальних прав на земельну ділянку.

Ураховуючи специфіку земельної ділянки як об'єкта, під час розгляду її правового режиму в спадкових правовідносинах варто виділити кілька основних блоків питань для дослідження. Серед них спадкування безпосередньо самої земельної ділянки; прав на земельну ділянку (речових прав, відмінних

від права власності, зобов'язальних прав); земельної ділянки в розрізі принципу «права слідування» (земельна ділянка та житловий будинок, будівля, споруда, що знаходяться на ньому).

Для того щоб земельна ділянка могла розглядатися як об'єкт спадкування, вона повинна відповідати певним вимогам, а саме: бути об'єктом цивільно-правових відносин – належати спадкодавцеві на праві власності, для чого необхідна наявність сукупності умов: 1) наявність рішення компетентного органу про передачу земельної ділянки спадкодавцеві, укладення спадкодавцем угоди на придбання права власності на земельну ділянку, 2) виготовлення технічної документації на земельну ділянку, 3) визначення меж земельної ділянки в натурі, 4) погодження із суміжними землевласниками й землекористувачами, 5) реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі, 6) реєстрація права власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Якщо вищевказані вимоги не дотримані, у спадкодавця не виникає право власності й, відповідно, така земельна ділянка не може розглядатися як об'єкт спадкування.

Відповідно до ст. 18 ЗК України, всі землі на території України за своїм цільовим призначенням діляться на дев'ять категорій, кожна з яких має свій окремий особливий правовий режим, що визначає специфіку їх цивільно-правового обороту, в тому числі й особливості їх спадкування. Аналіз ст. ст. 22, 40, 45, 49, 52, 54, 56, 59, 65, 66, 77 ЗК України дає підстави стверджувати, що всі категорії земель, крім земель оборони, можуть бути об'єктом спадкування, оскільки допускається їх можливість перебування в приватній власності.

Отримання у спадок спадкоємцями земельних ділянок здійснюється без зміни їх цільового призначення. Порушення суб'єктами спадкових правовідносин вимог збереження цільового призначення земель є підставою для відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною (п. «В» ч. 1 ст. 21 ЗК України).

Спадкоємці набувають права та обов'язки на земельну ділянку в тому обсязі, в якому вони були у спадкодавця, крім обмежень, установлених законом. Безпосередньо право власності на успадковану земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси й багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що знаходиться над і під поверхнею ділянки на висоту й на глибину, необхідну для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд (ч. ч. 2, 3 ст. 79 ЗК України).

Варто звернути увагу на те, що якщо йдеться про спадкування багаторічних насаджень або водних об'єктів, то, за загальним правилом, об'єктом спадкування є не вони самі, а безпосередньо земельна ділянка, на якій вони розташовані, оскільки останні є не окремими об'єктами, а складовими частинами земельної ділянки.

Успадковувати земельні ділянки можуть громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади й держава (ч. 1 ст. 131 ЗК України). Конституція України (ч. 2 ст. 26) проголошує рівність у правах і свободах іноземних громадян із громадянами України, крім випадків, прямо передбачених Конституцією, законами чи міжнародними договорами. Права та обов'язки іноземних фізичних і юридичних осіб, осіб без громадянства щодо спадкування виникають із тих самих підстав, що й для фізичних і юридичних осіб України. Майно до них переходить у спадщину незалежно від належності до якої-небудь держави, якщо інше не встановлено законодавством.

Іноземці та особи без громадянства можуть успадковувати земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. У свою чергу, іноземні юридичні особи можуть успадковувати земельні ділянки несільськогосподарського призначення а) в межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних зі здійсненням підприємницької діяльності в Україні, б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Якщо іноземець, особа без громадянства або іноземна юридична особа успадкує землі сільськогосподарського призначення, вони підлягають відчуженню протягом одного року. Початок обчислення цього терміну потрібно проводити з моменту державної реєстрації права власності на земельну ділянку, оскільки моментом виникнення такого права є момент її реєстрації в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Однак варто зазначити, що п. 15 Перехідних положень ЗК України забороняє відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення до набрання чинності закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2017 року. Доцільно погодитися з позицією, висловленою Вищим спеціалізованим судом України з розгляду цивільних і кримінальних справ, що зазначений мораторій не поширюється на випадки відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення іноземними фізичними особами, особами без громадянства, іноземними юридичними особами, оскільки норми ч. 4 ст. 81 і ч. 4 ст. 82 ЗК України мають імперативний характер (абз. 20 п. 15) [3]. Коли земельна ділянка протягом установленого строку не було відчужена, така ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду. При цьому відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення ускладнюється тим, що їх набувачами може бути лише обмежене коло суб'єктів, передбачених ст. 130 ЗК України.

Не менш важливе значення має спадкування права на земельну ділянку за наявності режиму спільної власності. Це питання є досить об'ємним і вимагає окремого глибокого аналізу, але тут можна висвітлити деякі її загальні особливості, враховуючи два види спільної власності (спільна й часткова).

Якщо має місце право спільної часткової власності на земельну ділянку, об'єктом спадкування є частка в праві на земельну ділянку. З огляду на природу спільної часткової власності співвласник самостійно розпоряджається своєю часткою («автономність» частки як об'єкта в цивільно-правовому обороті) в тому числі шляхом включення її до складу спадщини за заповітом, на що не потрібні будь-які дозволи від інших співвласників. З огляду на те, що частка в спільній частковій власності визначена, нотаріусом здійснюється її переоформлення на спадкоємця шляхом видачі свідоцтва про спадкування. Якщо спадкоємців два й більше, частка розподіляється між спадкоємцями пропорційно до їхніх часток у спадщині.

Інша ситуація, коли має місце спільна сумісна власність на земельну ділянку. Розпорядження майном, що перебуває у спільній сумісній власності, за загальним правилом, здійснюється за згодою всіх співвласників. Тим часом для заповіту частки у праві спільної сумісної власності ч. 2 ст. 1226 ЦК України встановлює виняток – це можливо до її визначення та виділу в натурі. У зв'язку з цим спадкоємці земельної ділянки,

що належить кільком особам на праві спільної сумісної власності, відповідно, також не зобов'язані для отримання спадщини визначати й виділяти частку (в натурі) спадкодавця в спільній сумісній власності.

Звертає на себе увагу некоректність вислову «частка у праві спільної сумісної власності», оскільки правова природа цього виду спільної власності така, що в ній не існує часток. Проте коли законодавець регулює порядок спадкування, звернення стягнення на майно, що належить на праві спільної сумісної власності кільком особам (ст. 371 Господарського кодексу України), а також в інших випадках, оперує поняттям частки в ній (ст. ст. 370, 372 ЦК України), оскільки він «усе-таки допускає існування часток у спільній сумісній власності в латентному, прихованому стані» [4, с. 123].

За загальним правилом, частки співвласників у спільній сумісній власності є рівними, якщо інше не встановлено домовленістю між ними або законом (ст. ст. 370, 372 ЦК України). Наприклад, відступом від загального правила є ч. 4 ст. 120 ЗК України, згідно з якою в разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно часткам у праві власності житлового будинку, будівлі або споруди.

Варто погодитися з деякими вченими [4, с. 126–129] і позиціями Верховного Суду України, Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, що частка померлого співвласника в спільній сумісній власності не може бути змінена за рішенням суду, оскільки для оформлення права на спадщину закон не вимагає рішення суду з визначенням частки спадкодавця. Крім того, визначення судами такої частки у праві спільної власності суперечить вимогам процесуального законодавства (ст. ст. 3, 27–31 Господарського процесуального кодексу України), тому що судом вирішується питання прав осіб, які не є сторонами процесу та у зв'язку зі смертю не мають цивільної процесуальної правоздатності й дієздатності [3; 5].

Особливості спадкування земельної ділянки мають місце, якщо вона належала подружжю на праві спільної сумісної власності. Відповідно до ст. 71 Закону України «Про нотаріат» [6] і підпункту 4.21 п. 4 гл. 10 розд. II, підпункту 1.1 п. 2 гл. 11 розд. II «Порядок учинення нотаріальних дій нотаріусами України» [7], нотаріусом на другого з подружжя видається свідоцтво про право власності на ½ частку в спільній власності. Унаслідок цього майно другого з подружжя в спільній сумісній власності відокремлюється від спадкової маси спадкодавця. У свою чергу, спадкоємці померлого одного з подружжя отримують його ½ частку в спільній власності, що залишилася. Це дає підставу говорити про те, що після смерті одного з подружжя спільна сумісна власність як така припиняється й виникає спільна часткова власність між тим, хто пережив одного з подружжя, і спадкоємцями.

В аспекті дослідження спадкування земельної ділянки особливе місце посідає питання правового режиму спадкування земельної ділянки, враховуючи принцип «право слідування». Цей принцип лежить в основі норм як земельного (ст. 120 ЗК України), так і цивільного (ст. 377 ЦК України) законодавства, а в частині спадкування земельних ділянок – ст. 1225 ЦК України. Реалізуючи принцип «право слідування» в спадкових правовідносинах, законодавець установлює правовий режим пріоритету прав власника-спадкоємця житлового будинку, будівлі або споруди над правами власника земельної ділянки. Сутність спадкування за принципом «право слідування» полягає в тому, що до спадкоємця житлового будинку, будівлі, споруди перехо-

дить речове або зобов'язальне право користування на земельну ділянку на тих же умовах і в тому ж обсязі, що було в попереднього землекористувача спадкодавця.

Що стосується переходу речових прав на земельну ділянку, то тут може йти мова про суперфіцій (ч. 3 ст. 415 ЦК України) та емфітевзис (ч. 2 ст. 407 ЦК України). Перехід же в спадок земельного сервітуту окремо від земельної ділянки неможливий з урахуванням природи самого земельного сервітуту.

У свою чергу, зобов'язальні права на земельну ділянку при спадкуванні житлового будинку, будівлі або споруди, виходячи з принципу «право слідування», реалізуються на підставі договору оренди земельної ділянки, відповідно до положень ст. 792 ЦК України, ст. 93 ЗК України та Закону України «Про оренду землі». Згідно з ч. ч. 1, 3 ст. 7 зазначеного Закону, до особи, до якої перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на орендованій земельній ділянці, після смерті фізичної особи орендаря переходить право оренди на цю земельну ділянку. Варто зазначити, що такий перехід здійснюється не в порядку автоматичної заміни сторони орендаря-спадкодавця на спадкоємця, а шляхом укладення нового договору оренди земельної ділянки, оскільки в разі смерті фізичної особи-орендаря договір оренди земельної ділянки припиняється (п. 5 ч. 1 ст. 31 Закону України «Про оренду землі»). Укладення договору оренди земельної ділянки в цьому випадку буде здійснюватися на підставі спадкування й у силу імперативних норм ст. 120 ЗК України і ст. 377 ЦК України. Положення зазначених норм зобов'язують як спадкоємця, так й орендодавця укласти такий договір відповідно до порядку, передбаченого законодавством, за яким до спадкоємця переходять права користування в тому ж обсязі, що були в попереднього землекористувача-спадкодавця, з метою збереження правового зв'язку земельної ділянки та житлового будинку, будівлі або споруди, що знаходиться на ній (принцип «право слідування»).

Якщо земельна ділянка, на якій знаходиться успадкований житловий будинок, будівля або споруда, перебуває в комунальній чи державній власності, рішення відповідного органу про надання такої земельної ділянки в користування спадкоємцеві не є обов'язковим (п. 2.16 Постанови Пленуму Вищого господарського суду України «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин») [8]. Із цієї позицією варто погодитися, хоча зазначений випадок є винятком із загального правила, оскільки тут ідеться про реалізацію імперативних норм ст. 120 ЗК України і ст. 377 ЦК України в порядку спадкування. Якщо ж орган державної влади, місцевого самоврядування або приватна особа, якій належить земельна ділянка під успадкованим житловим будинком, будівлею, спорудою, відмовляється укласти договір оренди земельної ділянки, спадкоємець має право звернутися до суду з позовом про визнання за ним права користування земельною ділянкою на підставі п. 1 ст. 16, ст. 377, ч. 3 ст. 1225 ЦК України, ст. 120 ЗК України. Задоволення позову судом може розцінюватися як окремий випадок обмеження свободи договору власника земельної ділянки, а саме щодо вільного вибору сторони договору оренди земельної ділянки, що є допустимим у рамках ст. 627 ЦК України.

Третій блок питань, пов'язаних із особливостями правового режиму земельної ділянки в спадкових правовідносинах, стосується спадкування речових прав, відмінних від права власності, і зобов'язальних прав на земельну ділянку.

Серед речових прав варто виділити право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб

(емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), сервітут, іпотеку і право постійного користування земельною ділянкою.

Що стосується емфітевзису й суперфіцію, то вони є самостійними об'єктами цивільно-правового обороту, відповідно до ч. 2 ст. 407, ч. 2 ст. 413 ЦК України, ст. 102-1 ЗК України, і можуть бути об'єктом спадкування. У свою чергу, сервітут, так само як й іпотека, не є самостійним об'єктом цивільно-правового обороту, а розглядається як певна «юридична властивість» земельної ділянки, щодо якої встановлений. Сервітут та іпотека обтяжують земельну ділянку, супроводжують її в цивільному обороті, в тому числі при спадкуванні (це є вияв речової природи сервітуту й іпотеки – обтяження завжди слідує за річчю, щодо якої вони встановлені). Тому коли мова йде про спадкування земельної ділянки або перехід іпотеки на земельну ділянку в порядку спадкування, правильніше говорити про спадкування земельної ділянки, щодо якої встановлено сервітут, і про спадкування земельної ділянки, обтяженої іпотекою, бо ці права до спадкоємців переходять автоматично разом із земельною ділянкою, яка є об'єктом спадщини.

Право постійного користування земельною ділянкою, передбачене ст. 92 ЗК України, як право володіння й користування земельною ділянкою, що перебуває в державній або комунальній власності, без установлення строку не може бути об'єктом спадкування, враховуючи суб'єктний склад цього права користування (ч. 2 ст. 92 ЗК України).

Що стосується специфіки правового режиму спадкування права оренди земельної ділянки як зобов'язального майнового права, то його успадкування здійснюється в такому ж порядку, як і під час реалізації принципу «право слідування», розглянутого вище.

**Висновки.** Отже, з огляду на вищевикладене можна резюмувати, що земля як особливий об'єкт цивільних прав у спадкових правовідносинах має певну специфіку, що виявляється в особливостях правового режиму.

#### *Література:*

1. Про оренду землі : Закон України // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.
2. Ходько Ю.Е. Объект наследственного правоотношения / Ю.Е. // Харьковская цивилистическая школа: грани наследственного права : [монография] / [И.В. Спасибо-Фатеева, О.П. Печеный, В.И. Краг и др.] ; под ред. И.В. Спасибо-Фатеевой. – Х. : Право, 2016.
3. Про судову практику розгляду цивільних справ про спадкування : Лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних та кримінальних справ від 16.05.2013 № 24-753/0/4-13 // Законодавство України: офіц. сайт Верхов. Ради України [Електро-

ний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v-753740-13>.

4. Печений О.П. Проблеми спільної сумісної власності подружжя у ракурсі спадкування / О.П. Печений // Вісник Академії правових наук України / голов. ред. В.Я. Тацій ; ред. кол. М.В. Цвік та ін. – 2009. – № 4 (59).
5. Про судову практику в справах про спадкування : Постанова Пленуму Верховного Суду України від 30.05.2008 № 7 // Законодавство України: офіц. сайт Верхов. Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v0007700-08>.
6. Про нотаріат : Закон України // Відом. Верхов. Ради України (ВВР). – 1993. – № 39. – Ст. 383.
7. Порядок здійснення нотаріальних дій нотаріусами України : Наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5 // Законодавство України : офіц. сайт Верхов. Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12>.
8. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних правовідносин : Постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 № 6 // Законодавство України: офіц. сайт Верхов. Ради України 6 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11>.

#### **Ходько Ю. Е. Особенности правового режима наследования земельных участков**

**Аннотация.** В статье рассматривается вопрос правового режима наследования земельных участков. Определяются особенности правового режима земельного участка в наследственных правоотношениях. Решаются дискуссионные вопросы, возникающие при определении правового режима наследования земельного участка. Проанализировано украинское законодательство, научные исследования, сделаны выводы, имеющие как теоретическое, так и практическое значение по данному вопросу.

**Ключевые слова:** наследование, объект, земельный участок, права на земельный участок, объект наследования, правовой режим, правовой режим земельного участка, наследование земельного участка.

#### **Khodyko Y. Peculiarities of legal regime of inheritance of land**

**Summary.** In the article the author considers the question of the legal regime of inheritance of land. Defines peculiarities of legal regime of land in the hereditary legal relationship. Resolved controversial issues arising in determining the legal regime of inheritance of land. Analyzed the Ukrainian legislation, scientific research, findings that have both theoretical and practical importance on this issue.

**Key words:** inheritance, object, land, rights on land, object inheritance, legal regime, legal regime of land, inheritance of land.