



КОЛЛИЗИОННЫЕ И ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ ПРИНЯТИЯ НАСЛЕДСТВА НА ЗЕМЛЮ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ УКРАИНЫ

Ольга УРАЗОВСКАЯ,

адвокат Совета адвокатов Одесской области,
соискатель кафедры гражданского права

Национального университета «Одесская юридическая академия»

Summary

This article analyzes the conflict rules of acceptance and registration of the hereditary rights to the land, identifying problems in registration of land inheritance and solve these problems. The article defines the legislation of Ukraine, the norms which govern registration of rights to inheritance. In addition, attention is focused on the inheritance of land by foreign citizens and stateless persons (the moratorium on the ownership of agricultural lands), as well the features of the legal grounds for the acquisition of ownership of immovable property by foreigners. It is concluded that in most disputes, common approaches to their solution, currently not developed any notary or court practice that need serious theoretical study.

Key words: ownership, inheritance, land, probate, certificate of inheritance, state certificate of title to land, registration of ownership of land.

Аннотация

Статья посвящена анализу коллизионных норм принятия и оформления наследственных прав на земельный участок, выявлению проблем по оформлению наследства земли и решению этих проблем. В статье определено законодательство Украины, нормы которого регулируют оформление права на наследство. Кроме того, акцентируется внимание на наследовании земельных участков иностранными гражданами и лицами без гражданства (мораторий на владение землями сельскохозяйственного назначения), также рассматриваются особенности правовых оснований приобретения права собственности на объекты недвижимого имущества иностранцами. Делается вывод, что в большинстве спорных ситуаций единые подходы к их решению в настоящее время не выработаны ни нотариальной, ни судебной практикой, поэтому необходимо серьезное теоретическое исследование.

Ключевые слова: право собственности, наследование земельных участков, оформление наследства, свидетельство о праве на наследство, государственный акт о праве собственности на земельный участок, регистрация прав собственности на земельный участок.

Постановка проблемы. В Гражданском кодексе Украины под наследством понимается переход прав и обязанностей (наследства) от физического лица, которое умерло (наследодатель), к другим лицам (наследникам) [1, с. 380]. После того, как наследник решает принять наследство, возникает вопрос оформления права на наследство. Законодательно общие и процессуальные нормы оформления права на наследство закреплены в Гражданском кодексе Украины (далее – ГК Украины), Законе Украины «О нотариате» № 1702-VII от 14 октября 2014 года, Порядке совершения нотариальных действий нотариусами Украины, утвержденным приказом Министерства юстиции от 22 февраля 2012 года и Порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их обременений, утвержденного постановлением Кабинета Министров Украины от 22 июня 2011 года. Единого нормативного акта, регулирующего этот вопрос, нет, а те, которые есть, часто противоречат один другому.

Принятие наследства является сложным, а иногда и длительным про-

цессом. На практике у лиц, которые наследуют земельный участок, возникает много проблем с принятием и оформлением наследственного имущества. Во многом это связано с тем, что в соответствии со ст. 1225 ГК Украины право собственности на земельный участок переходит к наследникам на общих основаниях, с сохранением его целевого назначения; но при этом наследование земли имеет свои особенности, присущие именно этому объекту наследования. Следует отметить, что целевое назначение наследуемого земельного участка указывается в правоустанавливающем документе – Государственном акте на право собственности на земельный участок. В соответствии с ч. 3 ст. 1225 ГК Украины к наследникам жилого дома, других зданий и сооружений переходит право собственности или право пользования земельным участком, необходимым для их обслуживания, если другой его размер не определен завещанием [1, с. 382].

Актуальность выбранной темы обусловлена необходимостью более глубокого исследования вопроса об особенностях реализации и развитии на-

следственных прав на земельный участок по законодательству Украины, что относится к числу наиболее важных и дискуссионных. Право наследования земельного участка является движущей силой общественного развития. Актуальность темы исследования подчеркивается также тем, что наследодатель, составляя завещание, как правило, не учитывает особенности правовой регламентации соответствующих отношений, руководствуясь только своей волей, что приводит к возникновению коллизий между содержанием завещания и нормами закона. Данная проблема стала особенно актуальной после введения закрытых завещаний, содержание которых неизвестно даже нотариусу.

С учетом того, что земельный участок является объектом, во многом отличающимся от других объектов, в том числе недвижимых, применение к его переходу по наследству общих правил приводит к нарушению прав наследников, а также, возможно, воли наследодателя. Таким образом, проблематика в принятии и оформлении наследства на землю, существование значительного



количества дискуссионных проблем и необходимость усовершенствования законодательства в этой части определяет актуальность исследования.

Значительный вклад в исследование наследства земли внесли Ч.М. Азимов, М.В. Белянская, Н.С. Кузнецова, А.А. Подопригора, В.М. Самойленко, Е.О. Харитонов, Я.М. Шевченко, М.Б. Гончаренко, А.В. Дзера, М.В. Шульга, А.Л. Зайцев и другие. Но данная тема исследована не в полном объеме.

Целью и задачей статьи является анализ нормативно-правовых актов, регулирующих принятие и оформление наследства на землю; выявление коллизионных норм и проблемных аспектов при наследовании земли и пути их решения.

Изложение основного материала. Правовое оформление наследственных прав представляет собой совокупность правовых действий, после совершения которых устанавливается доля каждого наследника в наследственном имуществе, и наследники приобретают право распоряжаться этим имуществом [2, с. 417].

Так, нотариус при оформлении наследства путем истребования соответствующих доказательств должен проверить некоторые факты, в частности определить состав наследственного имущества, на которое выдается свидетельство. На сегодня, в соответствии с положениями Земельного кодекса Украины, к документам, которые удостоверяют право собственности на земельный участок, принадлежит государственный акт о праве собственности на земельный участок, гражданско-правовая сделка по отчуждению земельного участка, заключенная в порядке, установленном законом (договор купли-продажи, дарения, пожизненного содержания и так далее), а также свидетельство о праве на наследство.

Свидетельство о праве на наследство – это специальный документ, который выдается на имя всех наследников вместе или (по их желанию) каждому отдельно [2, с. 418]. Получение свидетельства о праве на наследство является общим порядком оформления наследственных прав.

Существует целый ряд проблем, которые возникают при оформлении наследства на землю. Рассмотрим некоторые из них.

Во-первых, часто оказывается так, что земельный участок с одной стороны принадлежал наследодателю на праве собственности на государственном акте. Но в то же время в государственном земельном кадастре отсутствуют сведения о присвоении такому земельному участку кадастрового номера. В этом случае процесс оформления наследства на земельный участок замедляется необходимостью осуществления действий по внесению земельного участка в базу Государственного земельного кадастра и получения соответствующей выписки из кадастра. С 10 декабря 2009 года вступил в силу Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно упрощенного порядка приобретения прав на землю» [3]. В соответствии с настоящим законом ст. 377 ГК Украины изложено в новой редакции, вступившей в силу с 1 января 2010 года. Частью второй данной статьи установлено, что размер и кадастровый номер земельного участка, право на который переходит в связи с переходом права собственности на жилой дом, здание или сооружение, являются существенными условиями договора, предусматривающего приобретение права собственности на эти объекты (кроме многоквартирных домов).

В соответствии с пунктами 1.5, 5.1 Порядка присвоения кадастровых номеров земельным участкам, утвержденного приказом Государственного комитета Украины по земельным ресурсам от 15 февраля 2010 года № 168, кадастровые номера присваиваются всем земельным участкам независимо от форм собственности [4]. Формирование кадастровых номеров земельных участков, которые на момент вступления в силу настоящего приказа представлены в собственность (пользование) и не имеют кадастровых номеров, осуществляется территориальными органами Госкомзема.

Получить выписку из кадастра на земельный участок, не имеющего кадастрового номера, можно обратившись к землеустроительной организации, которая имеет в своем штате сертифицированных инженеров-землеустроителей.

Землеустроительная организация разработает техническую документа-

цию по установлению границ земельного участка в натуре (на местности), согласует ее в необходимых учреждениях и получит выписку из кадастра, который в дальнейшем надо будет подать нотариусу для принятия наследства на земельный участок (техническая документация по установлению границ земельного участка разрабатывается на имя наследодателя, а сама выписка из кадастра выдается на имя наследника, указанного в запросе нотариуса).

Во-вторых, существуют случаи, когда наследникам отказывают в выдаче свидетельства о праве на наследство на земельный участок, поскольку они не могут предоставить оригинал государственного акта на право собственности на земельный участок, выданного на имя наследодателя. Если проблема только в его потере, то следует получить дубликат государственного акта, для чего нужно письменно обратиться в орган, его выдавший [5, с. 67].

В-третьих, могут возникнуть процедурные вопросы при наличии нескольких наследников на один земельный участок. Так, ст. ст. 86–89 Земельного кодекса Украины определяют, что земельный участок может находиться или в общей собственности, или в общей совместной собственности, или в общей долевой собственности. Субъектами права общей собственности на землю могут быть граждане и юридические лица. Одним из оснований для возникновения права собственности является принятие наследства на земельный участок двумя или более лицами. При этом доля в общей совместной собственности наследуется на общих основаниях [6, с. 31].

В-четвертых, могут возникнуть вопросы наследования земельных участков иностранными гражданами и лицами без гражданства – мораторий на владение землями сельскохозяйственного назначения.

Согласно ст. 41 Конституции Украины каждый имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться своей собственностью, результатами своей интеллектуальной, творческой деятельности. Право частной собственности приобретается в порядке, определенном законом. Никто не может быть противоправно лишен права собственности. Право частной собственности является нерушимым.



Право собственности приобретается на основаниях, не запрещенных законом, в частности из сделок. Право собственности считается приобретенным правоммерно, если иное прямо не вытекает из закона или незаконность приобретения права собственности не установлена судом (ст. 328 Гражданского кодекса Украины).

Особенности правовых оснований приобретения права собственности на объекты недвижимого имущества иностранцами (лицами без гражданства) установлены нормами раздела V Закона Украины «О международном частном праве», положениями Гражданского кодекса Украины, Земельного кодекса Украины.

Согласно ст. 14 Конституции Украины земля является основным национальным богатством, находящимся под особой охраной государства. Право собственности на землю гарантируется. Это право приобретается и реализуется гражданами, юридическими лицами и государством исключительно в соответствии с законом.

По смыслу ст. 13 Конституции Украины земля является объектом права собственности украинского народа. Аналогичное положение предусмотрено в отношении таких стратегически важных объектов, как недра, атмосферный воздух, воды, другое.

Иностранцы и лица без гражданства подпадают под действие национального права, регулирующего правоотношения по поводу приобретения права собственности, с отдельными исключениями. В частности, это ограничение права иностранцев на получение в собственность земель сельскохозяйственного назначения, предусмотренные ст. ст. 22, 81 Земельного кодекса Украины. Земли сельскохозяйственного назначения не могут передаваться в собственность иностранцам, лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам и иностранным государствам.

В то же время земельным законодательством разрешено иностранным гражданам и лицам без гражданства приобретать право собственности на земельные участки несельскохозяйственного назначения в пределах населенных пунктов, а также на земельные участки несельскохозяйственного назначения за пределами населенных

пунктов, на которых расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие им на праве частной собственности (ч. 2 ст. 81 Земельного кодекса Украины).

Иностранцы граждане и лица без гражданства могут приобретать право собственности на земельные участки в случае: а) приобретения по договору купли-продажи, ренты, дарения, мены, другим гражданско-правовым договорам; б) выкупа земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества, принадлежащие им на праве собственности; в) принятия наследства.

Из содержания п. 4 ст. 22 и п. 2 ст. 81 Земельного кодекса Украины следует, что первые два способа приобретения в собственность земельных участков иностранцами касаются только земель сельскохозяйственного назначения. Все остальные земли могут приобретаться иностранцами только в одном случае – в случае их наследования.

Что же касается передачи в собственность земельных участков (в том числе сельскохозяйственного назначения) гражданами Украины, то, в соответствии с той же ст. 81 Земельного кодекса Украины, таких способов есть пять. Среди них необходимо обратить внимание на приобретение земельного участка в собственность путем выделения в натуре (на местности) надлежащей гражданину земельной доли (пая).

При анализе правового режима земельного пая следует осознать, что это не конкретный земельный участок, а лишь право на получение земельного участка в натуре, которое может и не быть реализовано.

Документом, подтверждающим право на земельную долю (пай), является сертификат о праве на земельную долю (пай). Владелец сертификата, по его желанию, может приобрести в собственность земельный участок, выделив его в натуре (на местности). Для этого необходимо осуществить ряд действий: подать заявление в районную государственную администрацию, принять участие в распределении земельных участков между собственниками земельных долей (паев), заказать и оплатить землеустроительной организации соответствующую техническую документацию, получить и зарегистрировать государственный

акт и тому подобное. При этом следует обратить внимание, что приобрести таким способом земельный участок, в соответствии с п. 1 ст. 81 Земельного кодекса Украины, могут только граждане Украины. Итак, если иностранец приобретет в собственность в порядке наследования сертификат, то он не сможет реализовать свое право на землю путем выделения ее в натуре (на местности).

Такая позиция законодателя представляется вполне справедливым с точки зрения защиты интересов государства и народа Украины. Поскольку при паевании земель происходит бесплатное приобретение в собственность земель сельскохозяйственного назначения, которые отличаются от других категорий земель своей ценностью, то приобретение таких земель иностранцами представляется нецелесообразным. Так, возникает коллизия норм ч. 4 ст. 81 Земельного кодекса Украины и ч. 4 ст. 22 Земельного кодекса Украины. Первая из указанных статей предоставляет право наследования земель сельскохозяйственного назначения иностранцам и лицам без гражданства, а другая – запрещает.

В соответствии с п. 4 ст. 81 Земельного кодекса Украины земли сельскохозяйственного назначения, принятые в наследство иностранными гражданами, а также лицами без гражданства, в течение года подлежат отчуждению. Кроме того, если иностранный гражданин попытается произвести отчуждение земельного участка сельскохозяйственного назначения в течение одного года, то он будет иметь еще одну преграду – мораторий на отчуждение земель сельскохозяйственного назначения, который будет продолжаться до 2016 года. Продажа таких участков запрещена (п. 15 Переходных положений Земельного кодекса Украины). Возникает неопределенность в решении данного вопроса. Разъяснение дал Высший специализированный суд Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел, который в своем Письме № 24-754/0/4-13 от 16 мая 2013 года указал: «Пункт Земельного кодекса Украины, которым установлен запрет покупки, продажи или другого способа отчуждения земельного участка сельскохозяйственного назначения, не распространяется на правоотноше-



ния наследования земель иностранцами, поскольку положения Земельного кодекса Украины, которые определяют земли сельскохозяйственного назначения, принятые в наследство иностранцами, а также лицами без гражданства, в течение года подлежат отчуждению, являются императивными. В случае невыполнения требования относительно отчуждения такой земли наступают последствия, предусмотренные Земельным кодексом Украины, а именно: право собственности на земельный участок может быть прекращено по решению суда» [8].

Таким образом, наследнику-иностранцу земельного участка необходимо осуществить такую процедуру:

1. Принять наследство путем подачи заявления нотариусу. Наследник становится владельцем унаследованного недвижимого имущества с момента государственной регистрации.

2. Оформить право собственности на землю. Получить свидетельство о праве на наследство.

3. Осуществить отчуждения земельного участка сельскохозяйственного назначения, а именно: продать, обменять или подарить.

В-пятых, проблемой является отсутствие определенных документов для оформления права на наследство. Решение этой проблемы возможно двумя путями.

1. Пункт 4.18 Порядка совершения нотариальных действий нотариусами Украины устанавливает, что при отсутствии у наследника необходимых для выдачи свидетельства о праве на наследство документов нотариус разъясняет ему процедуру решения этого вопроса в судебном порядке. В письме Высшего специализированного суда Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел от 16 мая 2013 года № 24-753/0/4-13 указано: «Ответчиками по делам о признании права собственности в порядке наследования на дома и усадьбы, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие документы в связи с их утратой, являются наследники, принявшие наследство, а также органы, уполномоченные выдавать правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, или органы, к которым перешли такие полномочия, и органы, осуществляющие государственную регистра-

цию прав на недвижимое имущество» [8]. Необходимо будет обратиться в суд с иском заявлением к наследникам, которые уже получили свидетельство о праве на наследство, ведь это означает, что у них есть нужные документы. Если же у них таких документов нет, то ответчиком по такому делу будет орган, который может выдать нужный документ. Но можно в судебном порядке сразу и решить вопрос о признании права на наследство, а не просто получить нужный документ.

2. Также имеет место и второй случай, если документы, удостоверяющие право собственности на недвижимое имущество, существовали, однако были потеряны владельцем и не могут быть восстановлены в предусмотренном законом порядке. Применению подлежит ст. 392 Гражданского кодекса Украины, согласно которой иск о признании права собственности может быть предъявлен, если это право оспаривается или не признается другим лицом, а также в случае потери владельцем документа, удостоверяющего его право собственности. Это означает, что иски о признании за наследодателем права собственности на имущество также могут быть удовлетворены судом при наличии надлежащих доказательств.

В вышеуказанном письме указано: «Если возникновение права на наследство зависит от доказывания определенных фактов, лицо может обратиться в суд с заявлением об установлении этих фактов, которые в случае отсутствия спора рассматриваются по правилам особого производства. В частности, в следующем порядке суды должны рассматривать заявления об установлении родственных отношений с наследодателем, проживание с ним одной семьей, постоянного проживания вместе с наследодателем на время открытия наследства, факта принятия наследства в соответствии со ст. 549 Гражданского Кодекса Украины» [8].

Выводы. Итак, в большинстве спорных ситуаций единые подходы к их решению в настоящее время не выработаны ни нотариальной, ни судебной практикой. Соответственно, необходимо серьезное теоретическое исследование проблем гражданско-правового статуса земельных участков и прав на них в контексте наследования как по закону, так и по завещанию.

Список использованной литературы:

1. Гражданский Кодекс Украины от 16 января 2003 года № 435-IV (Редакция по состоянию на 28 марта 2014 года) // Кодексы Украины [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon.nau.ua/doc/?code=435-15>.

2. Гражданское право Украины : в 2 т. / под ред. докт. юрид. наук, проф. Е.А. Харитоновой, канд. юрид. наук Н.Ю. Голубевой. – Изд. второе. – М. : ООО «Одиссей», 2010. – Т. 2 : Учебник. – 2010. – 872 с.

3. Закон Украины «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно упрощения порядка приобретения прав на землю» от 10 декабря 2009 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon4/rada.gov.ua/laws/show>.

4. Приказ Государственного комитета Украины по земельным ресурсам от 15 февраля 2010 года № 168 [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon4/rada.gov.ua/laws/show>.

5. Белянская М.В. Наследование земельных участков гражданами Украины: процедура, особенности, законодательные проблемы / М.В. Белянская // Актуальные проблемы политики : сб. науч. работ. – 2008. – Вып. 35. – С. 63–68.

6. Кобылянский В. Наследование земельных долей и участков: правовые особенности / В. Кобылянский // Все о бухгалтерском учете. – 2002. – 6 сентября. – №81 (748). – С. 27–31.

7. Земельный Кодекс Украины: научно-практический комментарий. – Издание шестое, дополненное – М. : ООО «Одиссей», 2009. – 624 с.

8. Письмо Высшего специализированного суда Украины по рассмотрению гражданских и уголовных дел №24-753/0/4-13 от 16 мая 2013 года [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://zakon4/rada.gov.ua/laws/show/v-754740-13>.

9. О нотариате : Закон Украины № 1702-VII от 14 октября 2014 года // Ведомости Верховной Рады Украины. – 2014. – № 50–51. – Ст. 2057.